



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DEL II

106/09

Treskeveien 31, Manglerud Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan

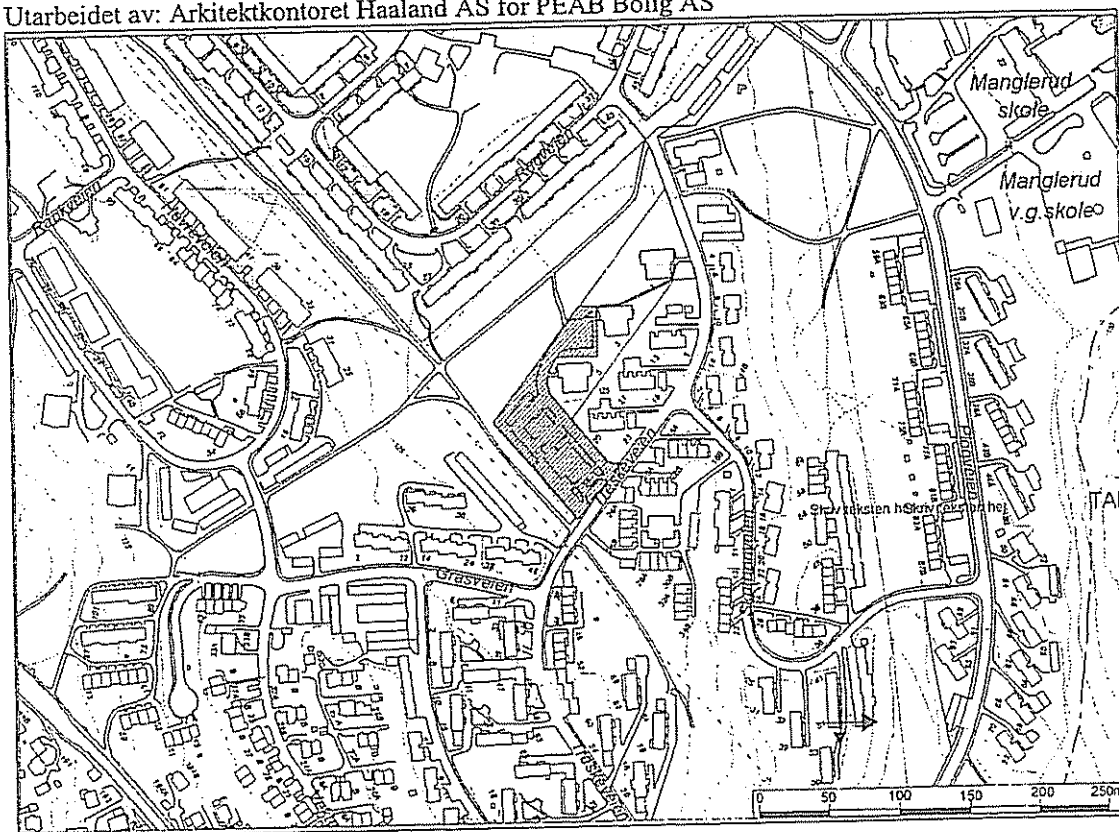
Området foreslås regulert til byggeområde for boliger og felles avkjørsel. Ny bebyggelse blir rekkehus i 2 etasjer pluss inntrukket 3. etasje. Det etableres 18 leiligheter. Utnyttelsen foreslås til 2500 m² BRA.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden
fra: 18.05.09 til: 17.06.09

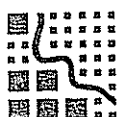
Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen

Utarbeidet av: Arkitektkontoret Haaland AS for PEAB Bolig AS



Bydel: Østensjø
Gnr./bnr.: 148/311

Saksnummer: 200408750
Dokumentnummer: 52
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	5
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	5
Forminsket plankart	side	12
Planbestemmelser	side	13
Vedtak om offentlig ettersyn	side	15

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:1000
2. Grunnundersøkelser
3. Miljøteknisk grunnundersøkelse
4. Radonvurdering
5. Magnetfeltberegninger
6. Redegjørelse for parkeringsforhold
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse

FAKTAARK

Forslagstiller:

PEAB Bolig AS, Pb 2909 Solli, 0230 Oslo w/ Prosjektleder Tor Evert Lindeland
tlf. 22 30 30 00 – epost: tor.evert.lindeland @peab.no

Konsulent:

Arkitektkontoret Haaland AS, Pb. 5061 Majorstuen, 0301 Oslo
tlf. 916 44 920 – epost: kmh@arkhaaland.no

Eieropplysninger:

Adresse: Gnr. 148, Bnr. 311 - Treskeveien 31, Oslo
Eier: PEAB Bolig AS, Pb 2909 Solli, 0230 Oslo

Arealstørrelse - planområde

Planområdet totalt:	4 950 m ²
Areal for hvert formål:	
Byggeområde for bolig:	3 290 m ²
Felles avkjørsel:	1 660 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA =	2.484 m ²
Under terreng: BRA =	910 m ²

Utnyttelse

Bebygd areal BYA =	978 m ²
Prosent bebygd areal % - BYA =	30 %
Bruksareal bolig BRA =	2 484 m ²
Prosent bruksareal % - BRA =	75 %

Antatt antall boligenheter:	18 stk.
Antatt boligtype:	rekkehus
Antatt boligtype:	18 fireroms

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

Iht. gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser under terreng: 25 stk.

Plasser på terreng: 6 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kap. VII-a "Konsekvensutredninger" med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens virkemåte, og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling/Varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 08.07.2004 i Aftenposten og Dagsavisen.

Grunneiere og andre rettighetshavere ble varslet ved brev datert 15.12.2004.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 3. tertial 2009.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet ligger på Manglerud i bydel Østensjø øst for Ryenkrysset. Den grenser i nord, øst og syd mot eksisterende boligbebyggelse med rekkehus og blokkbebyggelse. Mot vest grenser tomten til friområde med en høyspentlinje. Tomten er på 3.292 m². Planområdet omfatter i dag et fraflyttet garasjeanlegg samt et tomt forretningsbygg. Denne bebyggelsen forutsettes revet. Tilliggende offentlig atkomstvei 20421 i øst inngår i planområdet.

Planforslaget er revidert etter forhåndsvarsling.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet reguleres til byggeområde for boliger, og tilliggende vei inngår til felles avkjørsel. Reguleringsplanen legger til rette for 3 bygninger som rekkehus med til sammen 18 leiligheter. Ny bebyggelse oppføres i 2 etasjer pluss inntrukket 3. etasje. Utnyttelsen gir en BYA=30 % og BRA=2.484 m², tilsvarende 75 %. Alle boligene blir over 80 m². I tillegg til felles uteareal får alle boliger privat og avskjermet uteplass på terreng samt en privat takterrasse i 3. etasje. Totalt uteareal fastsettes med 50-100 m² pr bolig.

Det etableres parkering under terreng med avkjørsel i nord, og inntil 6 gjesteplasser på terreng. Det foreslås at eksisterende garasjeanlegg med 42 plasser blir erstattet med 25 plasser i felles avkjørsel.

Planforslaget er i samsvar med overordnede planer om økning av boligmassen i nær tilknytning til kollektivtilgang. Prosjektet vil tilføre området 18 nye familieboliger i et etablert miljø. Store asfaltflater på tomten blir opparbeidet til grøntarealer. Det vil få liten konsekvens for biltrafikk i strøket.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 15 forhåndsuttalelser inkludert orienteringsmøte med naboer.

Helse- og velferdsetaten bemerker at overvann bør håndteres lokalt, og at krav inntas i bestemmelsene. Etaten er tilfreds med at forurensning er tatt med i bestemmelsene. Det er ingen innvending med hensyn til rekreasjon og nærmiljø. Det er ingen kjente forhold vedrørende støy- og luftkvalitet.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har to tilliggende eiendommer i nord og vest som er kommunale. Grunneierinteresser synes ikke berørt på uheldig vis. Byggegrensene mot friområdene ser ut til å ta utgangspunkt i lovens bestemmelse om avstand.

Samferdselsetaten anbefaler omregulering av tilliggende vei til felles avkjørsel, da den i dag kun er atkomstvei til nærliggende boliger og ikke har noen offentlig funksjon. Byggegrenser kreves normalt 4 m fra kant felles avkjørsel.

Undervisningsbygg bemerker at planområdet vil sogne til Manglerud skole (1-7) og til Abildsø skole (1-10) som har noe kapasitet for å ta imot elever fra nye prosjekter i området. Det forutsettes at det vil bli tatt hensyn til skoler og skoleveier i anleggsperioden.

Omsorgsbygg har etter nærmere vurdering kommet til at Treskeveien 31 ikke er aktuell til barnehageformål. Begrunnelsen er planlagt oppgradering av nærliggende kraftledning.

Fylkesmannen kan ikke se at miljøverninteresser er truet, men henviser til kommunens ansvar for miljøvern hensyn i planleggingen.

Norges Handikapforbund bemerker at universell utforming må være førende premiss. Det må sikres god tilgjengelighet og det må redegjøres for konsekvenser for funksjonshemmede. Det foreslås reguleringsbestemmelser.

Manglerud borettslag påpeker at det er svært lite ønskelig med 5 etasjes høye blokker som innebærer at nabobebyggelsen vil bli liggende i skygge og utgjøre en massiv vegg i front av de nærmeste naboene.

Orienteringsmøte med naboer 12.11.07

To alternativer med henholdsvis 15 og 20 boliger ble presentert. Naboer foreslo å redusere høyden og antall bygg. Grunnforholdene er problematiske. Bilatkomst nord på tomten kan komme i konflikt med barn som leker i veien. Atkomst direkte fra Treskeveien i syd foretrekkes. Parkering anbefales med min. 1,7 pr. bolig. Naboer er engstelig for økt gjesteparkering i gatene. Erstatningsplasser ønskes realisert på tomten, men det er usikkert om kjøp av plasser til ca 200 000,- vil være av interesse. Høyspentledningen ble anbefalt lagt under bakken. Det ønskes at forslagsstiller deltar i en opprustning av ballplassen i nord.

Forslagsstiller kommenterer at strålefare fra høyspentlinjen er utredet og følger vedlagt.

Ved etablering av felles avkjørsel, foreslås nye parkeringsplasser til erstatning for garasjeplassene som blir fjernet i Treskeveien 31.

Universell utforming vil være førende premiss i saken.

Generelt var naboene fornøyd med initiativet til dialog fra utbygger. Det reviderte prosjektet med 15-20 boliger ble opplevd som et stort fremskritt i forhold til andre prosjekter som tidligere var presentert.

Vedlagte soldiagram viser at det stort sett ikke vil bli endrede solforhold for naboer.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Det vises til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Fortetting med boliger, og med god tilknytning til kollektivdekning, er i tråd med overordnede planer. Beliggenheten til friområder med turveier, gjør dette område på Manglerud attraktivt til boliger. Erstatningsplassene er vist med delvis løsning ved plassering på terreng. I denne sammenheng er det et sentralt spørsmål om den viste løsningen innebærer en samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse som krevd i retningslinjer for areal- og transportplanlegging. Erstatningsplasser vil bli nærmere vurdert etter offentlig ettersyn.

Det er vedlagt redegjørelse vedrørende eventuell strålefare fra tiliggende kraftledning som konkluderer med at gjeldende sikkerhetsavstand er ivaretatt. På denne bakgrunn mener Plan- og bygningsetaten at omregulering til boliger må være akseptabel. Idet det synes avklart at tomten ikke ønskes til barnehage eller skole, og uteareal er ivaretatt, vil forslaget ikke være i strid med rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser. Det tas likevel forbehold til om forutsetningene er endret vedrørende ønske om offentlige formål. Plan- og bygningsetaten vil derfor ta endelig stilling til formål etter offentlig ettersyn.

Natur- og ressursgrunnlaget

Planområdet ligger i krysningspunktet mellom to store friområder med turveier. Friområdet i vest er 30 m bredt, og omfatter også et regulert 20 m bredt fareområde for kabeltrasè. I dette friområdet ligger turvei E4, og turvei E3 krysser i friområdet i nordvest. Turveiene er i Grøntplanen vist som del av et overordnet turveisystem. Grøntarealene binder bebyggelsen i drabantbyen sammen og er en viktig visuell kvalitet betraktet både på nært hold og på avstand. Turveiene forbinder området med Østensjøvannet og de tilstøtende rekreasjonsarealer og idrettsplass. Det grønne preget er en egenverdi for boligbyen. Hensyn til denne overordnede grøntstrukturen må tillegges vekt, også idet åpenheten gjør bebyggelsen svært synlig. Det anses at utbyggingen på tomten ikke gir konsekvenser for friluftinteressene i området.

Landskap

Terrenget stiger noe mot sørvest. Området under høyspentlinjen er fri for vegetasjon. På nordvestsiden ligger en lokal idrettsplass i friområdet omkranset av noen større trær. På naboeiendommene er det noe vegetasjon i form av busker og trær.

Tomten er tilnærmet flat og preges av næringsbebyggelse og store asfalterte kjøre- og parkeringsareal. Grunnen består av jord og leire over fjell. Det er lite eksisterende vegetasjon på tomten. Mot Treskeveien og mot ballbane i nord står enkelte større trær. Noen av disse trærne kan bli berørt av utbyggingen. Ved boligutbygging vil det være positivt å beplante eiendommen slik at den integreres i det eksisterende private og offentlige grønne miljøet.

Verneinteresser

Det er ikke kulturminneinteresser på eiendommen.

Miljøfaglige forholdStøy, luftforhold

Området er ikke utsatt for støy- eller luftforurensning.

Det er utført en vurdering av støyforhold på tilliggende veinett som følge av utbygging. Utredningen var gjort på et stadium da planen var å bygge 40-50 leiligheter på området. Dette er nå mer enn halvert. Støyvurderingen konkluderte med at de tidligere planene ville øke trafikkmengden i Treskeveien med 25%, og at lydnivået i veien ville øke med 1 dB. Dette vil knapt være merkbart. Med de reduserte utbyggingsplanene vurderes økningen i støy fortsatt som knapt merkbare.

Grunnforhold

Miljøteknisk grunnundersøkelse har vist noe grunnforurensning i planområdet. I henhold til SFT's kriterier vurderes normverdiene imidlertid ikke å være overskredet. Håndtering av forurensede masser skal skje i henhold til forurensningsloven, og inngår i krav til tiltaksplan i byggesaksbehandlingen.

Det er foretatt en radonvurdering som konkluderer med at eiendommen ikke er et risikoområde for radon da fjellet er lite radioaktivt og trolig er tildekket med et tykt lag av tette løsmasser. Det henvises til mulige tiltak dersom man ved gravearbeider for nybygg påtreffer fjell.

Klima

Multiconsult har vurdert innvirkningen på lokalklimaet og konkluderer med at det ikke forventes lokalklimatiske endringer av betydning og det kreves ikke spesielle tiltak hva gjelder bebyggelsens foreslåtte høyde eller form.

Sol og skyggeforhold

Vedlagte soldigram viser at den nye bebyggelsen vil få lite konsekvenser for nabobebyggelsen. Bebyggelsens orientering gir også gode solforhold på egen tomt.

Biologisk mangfold

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor planområdet.

Trafikkforhold

Treskeveien er en vanlig kommunal atkomstvei med regulert bredde på 10 m. Tilliggende offentlig atkomstvei 20421 i øst er en blindvei på 6 m bredde med privat preg uten offentlige funksjoner. Den foreslås omregulert til felles avkjørsel slik Samferdselsetaten anbefaler. Omreguleringen til felles avkjørsel utnytter muligheten til å foreslå parkeringsplasser på terreng for å dekke noe av kravet til erstatningsplasser.

Til tidligere forslag med 40-50 boliger ble det utarbeidet trafikknotater vedrørende forhold til hovedveinettet, trafikkmengde, trafikksikkerhet og fortau.

Det er konkludert med at eiendommen vil ha god tilgang til hovedveinettet.

Selv om trafikkøkningen på 25% anses stor i prosent for Treskeveien isolert, vil det fortsatt være lite trafikk i veien, og utbyggingen av planområdet vil ikke gi nevneverdig innvirkning på det tilliggende veinettet eller på trafikksikkerheten i området. Det vil bli mindre biltrafikk i strøket som følge av det nye reduserte planforslaget, og økningen anses å gi liten innvirkning på tilliggende veinett.

Notat angående fortau konkluderer med at det ikke er behov for fortau på begge sider av Treskeveien, men at det bør gis et tilbud til myke trafikanter langs den offentlige veien 20421 i øst. Ved foreliggende forslag vil denne veien få betydelig mindre trafikk enn forutsatt ved utarbeidelse av notatet. Idet veien nå reguleres til felles avkjørsel er fortau uaktuelt, eventuelt kan det reguleres gangvei. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er behov for tilgjengelighet for allmennheten langs denne traseen idet det ligger turvei på andre siden av eiendommen som gir god tilgjengelighet til friområdene og turveiene. Gangforbindelse i felles avkjørsel skal imidlertid ivaretas som en del av den private opparbeidelsen. I forhold til dagens regulering for den offentlige veien er felles avkjørsel innsnevret ca 1,5 langs eiendommen mot øst, mens den er utvidet for plassrommet mot nord. Denne utvidelsen gir også mulighet til etablering av de foreslåtte parkeringsplassene, men kan ha konsekvenser for utearealet for tilliggende blokker i nordvest. Plan- og bygningsetaten vil derfor avvente offentlig ettersyn før det tas endelig stilling til denne utvidelsen.

Parkering

For prosjektet er det planlagt 1,7 parkeringsplasser pr. leilighet som gir totalt 31 plasser. Dette tilsvarer parkeringsnormen for småhus, hvor rekkehus inngår i parkeringsnormens definisjon. Parkeringen vil bli etablert i underjordisk parkeringskjeller med atkomst fra felles avkjørsel i nord. Det tillates 6 gjesteplasser på terreng innenfor byggeområdet langs tomtegrensen. Plan- og bygningsetaten er i tvil om det er tilfredsstillende å spre disse plassene langs hele tomten. Det bør derfor vurderes om plassene kan samles på ett sted.

Erstatningsplasser

I henhold til gjeldende regulering fra 1962 er det angitt 40 garasjer for den nordre del av planområdet. Det er bygget 42 garasjeplasser. Garasjeplassene er ikke spesifikt tilordnet bygninger eller byggeområder. Omreguleringen innebærer at disse plassene fjernes fra eiendommen. Da området ble utviklet ble det planlagt og bygget felles garasjeanlegg for de ulike boligområder. Det er i tilliggende felt opparbeidet garasjeanlegg med p-plasser til utleie og private parkeringsplasser nær boligene iht. bebyggelsesplanen for de fleste boligene. Ved blokkene i nordøst er det opparbeidet garasjer med parkeringsplasser på terreng i tilknytning til atkomstvei og sнопlass. Idet veien er en blindvei ser denne parkeringen ut til å være til liten sjanse.

OBOS Forretningsbygg har i 2004 bekreftet at det ikke foreligger avtalemessige forhold for omkringliggende borettslag for parkering i Treskeveien 31. Plassene på eiendommen har vært utleid enkeltvis, også til næringsdrivende og personer fra andre områder av byen. Deler av garasjene har de senere år også fungert som lager, og det har vært en god del ledige plasser da interessen for å leie plass har vært liten. Leietagerne har flyttet til anlegg i Grasveien, som fortsatt har ledige plasser. Det uttales at det derfor ikke foreligger avtalemessige forhold eller behov som skulle tilsi at det skal legges krav på erstatningsplasser ved omreguleringen.

Det er vedlagt parkeringsnotat som konkluderer med at nabobyggene har, den gangen de ble oppført, dekket sin parkering på egen grunn uten å basere seg på garasjeanlegget i Treskeveien 31. Disse parkeringsanleggene eksisterer fortsatt, og det totale antall plasser finnes fortsatt for området. Gateparkering benyttes både på dagtid og kveldstid. Det er ikke kjent om dette er fastboende eller

besøkende. 14 av plassene i garasjeanlegget er flyttet til anlegget i Grasveien. Parkeringsanlegget i Grasveien og Byggveien har ledig kapasitet for flere enn de resterende plassene. Med denne bakgrunn vil det være ledig parkeringskapasitet selv om garasjeanlegget i Treskeveien 31 rives. Det er utbyggers oppfatning at det derfor ikke er grunnlag for å måtte kreve enda flere erstatningsplasser. Forslagstiller opplyser også at det har vært foreslått utbygging av erstatningsplasser, men beboerne i strøket har vist liten interesse for kjøp av kostbare erstatningsplasser i et eventuelt utvidet garasjeanlegg under den nye bebyggelsen. Det er for øvrig mulig å leie p-plasser i nærliggende parkeringshus som allerede er etablert.

Det er forståelig at forslagstiller ikke foreslår erstatningsplasser i kjeller på egen tomt uten sikkerhet for at de blir solgt eller utleid. Imidlertid mener Plan- og bygningsetaten generelt at parkeringsplasser som bortfaller skal erstattes ved omregulering. Dersom parkeringsplassene ikke erstattes må det antas at flere biler parkeres på veiene, noe som kan medføre problemer når det gjelder miljø og trafiksikkerhet. Etaten mener at det i utgangspunktet må stilles krav om erstatningsplasser, selv om de aktuelle plassene i dag ikke er i bruk. Plassene på området i dag må ses på som en rettighet som bortfaller som følge av forslaget. Det er ikke ønskelig å basere seg på at beboere i området i hovedsak skal benytte gateparkering. Illustrasjonsplanen viser 25 parkeringsplasser i felles avkjørsel. De 6 plassene på terreng i byggeområdet skal dekke behovet for de nye boligene, og kan ikke inngå i regnskapet til vurdering av erstatningsplasser. I forhold til dagens garasjeanlegg for 42 plasser, vil det si at det er 17 plasser det ikke er redegjort for i forslaget.

Felles avkjørsel fastsettes foreløpig felles for de eiendommer som har atkomst herfra. I tillegg må det sikres rettighet for øvrige eiendommer som eventuelt skal ha rett til erstatningsplasser. Dette må enten gjøres med å inkludere flere eiendommer i fellesskapet som da får rettigheter og plikter til hele felles avkjørsel, eller rettigheter må sikres med tinglyst erklæring.

Det kan i henhold til opplysninger stilles spørsmål til behov for dagens garasjeanlegg og erstatningsplasser. Plan- og bygningsetaten vil avvente offentlig ettersyn før det tas endelig stilling, og eventuelt forbeholde seg å vurdere utarbeidelse av et alternativ hvor parkeringsplassene er ivarettatt på området enten gjennom garasjekjeller under ny bebyggelse eller regulering av trafikkområde (parkering).

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse som konkluderer med at det ikke er avdekket forhold som innebærer noen risikomomenter.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i et veletablert boligområde på Manglerud med god sosial infrastruktur. Skoler og barnehager ligger innenfor gangavstand. Undervisningsbygg har i mail 21.11.2008 bekreftet at tomten ikke er aktuell til ny skoletomt. Omsorgsbygg har i forhåndsuttalelse bekreftet at tomten ikke er aktuell til barnehage.

Det er kort vei til Manglerud senter med butikker, post, bank og helsetjenester. Her ligger også bydelsadministrasjonen, kirke og senter for eldre.

Planområdet ligger i nær tilknytning til Østensjøvannet med gode rekreasjonsarealer både til sommer- og vinterbruk. Det er også et større idrettsanlegg (Manglerudhallen) i området.

Manglerud har en T-banestasjon og området er knyttet til busstransport med holdeplasser i gangavstand. Tilknytningen til kollektivtransportsystemet vurderes derfor som god.

Bystyret har vedtatt leilighetsfordeling for de sentrale bydeler. I vedtaket er det sagt at leilighetsfordeling også skal vurderes i andre bydeler ut fra målsetningen om å sikre en variert boligsammensetning. Det er positivt at alle boligene er fastsatt til 80 m² eller større, noe som bør gi gode familieleiligheter.

Teknisk infrastruktur

Eiendommen ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Planområdet ligger nær kraftledning med spenningsnivå på 47 kV. Forslag til reguleringsplan fastsetter byggegrenser 25 m fra høyspentledningen.

Det er utarbeidet en rapport angående strålingsfeltet fra høyspentlinjen som konkluderer med at 25 m byggeavstand til kraftledningen vil være tilstrekkelig. Utendørs opphold og lek vurderes å være av mindre betydning også for utsatte grupper som barn, da det vil utgjøre en liten del av den totale eksponeringen i løpet av en lengre periode. Undersøkelser viser at det er vanskelig å påvise sammenheng mellom nærhet til høyspentledninger og helseskader. Mange boliger og utearealer ligger like nær høyspentledninger som foreslått. Dersom høyspentledningen legges i bakken, vil strålingsfaren reduseres betydelig. Langs kraftledningen er i gjeldende regulering avsatt en sikkerhetssone på 10 m til hver side for senterlinja. Gjeldende sikkerhetsavstander er dermed ivaretatt i planforslaget. Det er i tillegg foreslått en bestemmelse om at det sammen med rammesøknad skal sendes inn rapport vedrørende stråling fra høyspenttraseen. Strålingsfare vurderes med dette tilfredsstillende ivaretatt på dette tidspunktet i prosessen.

Uttalelse fra Omsorgsbygg om oppgradering av kraftledningen er ikke kjent. Plan- og bygningsetaten vil derfor avvente uttalelse fra Hafslund ved offentlig ettersyn.

Estetikk og byggeskikk

Planområdet ligger i et veletablert boligområde med rekkehus i to etasjer og blokker i tre etasjer pluss sokkel. Det er etablert garasjer tilknyttet boligtomtene.

I forhold til tidligere forslag til utvikling av eiendommen, viser nå det foreliggende prosjektet en positiv utvikling. Dette sett både i forhold til tilhørende boligområder og utearealer på egen grunn. Planforslaget har tatt utgangspunkt i områdets topografi og omkringliggende boligtyper. Bebyggelsen er nå gitt samme bebyggelsesmønster som tiliggende struktur med samme orienteringsretning. Rekkehus som bygningstype er tilpasset omgivelsene, og volumene er også redusert i forhold til tidligere, og er mer i samsvar med øvrige rekkehus i området. Plan- og bygningsetaten mener bygningene nå er gitt form, volum og fotavtrykk som samsvarer godt med områdets karakter, og dette hovedgrepet kan foreløpig anbefales. Orienteringsretningen ivaretar best mulig solforhold, både for uteareal på egen tomt og for naboer. Planforslaget legger til rette for en estetisk opprusting av eiendommen, og skal sikre videreutvikling av områdets grøntstruktur.

Bebyggelsen vil være synlig på avstand på grunn av beliggenheten ved et krysningspunkt mellom to brede friområdeakser. Dette er likevel av en slik karakter at det ikke påvirker fjernvirkninger.

I henhold til tidligere forslag om svalgangsløsninger som bl.a. gir bygningstypologi som er fremmed i forhold til områdets karakter, vurderer etaten dette som uønsket. For å sikre mot slik løsning inntas dette i bestemmelsene.

Utearealer

Byggegrensene er i henhold til tidligere forslag strammet inn og konkretiserer plassering og avgrensning av bygningene. Dette sikrer de beste hensyn til solforhold for uteoppholdsarealene. I tillegg til felles leke- og oppholdsarealer på terreng, får alle boligene privat og avskjermet uteplass på terreng samt en privat terrasse i 3. etasje. Tilbaketrekking av øverste etasje er vist mot nord. Det bør i stedet vurderes tilbaketrekking mot sør idet dette arealet skal nyttes til takterrasse. Størrelsen på tilbaketrekkingen bør også angis i bestemmelsene. Det er sikret god total størrelse for boligenes utearealer. Valgt plassering av bygningene medfører at lekearealene blir delt på flere mindre arealer i stedet for samlede arealer. Likevel vurderes i forhold til det totale utbyggingsprinsippet at det blir akseptable utearealer. Større samlet felles uteoppholdsarealer ville på dette planområdet kreve en annen bebyggelsesstruktur eller et mindre bebyggd areal enn de tre rekkehusene.

Det vil være positivt å beplante eiendommen slik at det integreres i det eksisterende grønne miljøet, samtidig som de private uteoppholdsarealene bør defineres tydelig på egen grunn. Det er lite eksisterende vegetasjon på tomten, og i tillegg til grøntpreg på utearealene bør det etableres en trerekke som skjerm mot høyspentledningen mot vest. Dette sikres i bestemmelsene.

En del av utearealet vil bli liggende på lokk over underjordisk parkeringsanlegg. Det stilles derfor krav til vegetasjonsdekke over lokket som også bør være tilstrekkelig tykt for å ivareta vekstforhold for både busker og trær.

Planområdet grenser til store friområder, og ligger i nær tilknytning til både Manglerud og Abildsø idrettsplass, samt friområder i tilknytning til Østensjøvannet. Tomten grenser i nord til en stor ballplass. Totalt anses området å være knyttet til gode rekreasjonsarealer både til sommer- og vinterbruk. Tilliggende friområder anses som en kvalitet for strøket og vil være et positivt tilskudd til utearealer på egen tomt.

Utnyttelse

I forhold til området for øvrig anses planområdet å ha noe fortetningspotensiale hvor utnyttelsen kan avstemmes bedre med naboeiendommene. Det er positivt at prosjektet nå er revidert mer i samsvar med området for øvrig. Foreslått utnyttelse på BYA=30% anses akseptabelt, og ivaretar tilstrekkelig størrelse på uteareal.

Foreslåtte høyder er også i tråd med områdets karakter, og tilfredsstiller hensynet til naboer idet de ligger mellom eksisterende rekkehusbebyggelse og lavblokkenes høyder.

Stedsutvikling

Området er en typisk drabantby fra 1960-årene, med en forholdsvis åpen struktur hovedsakelig bestående av rekkehus og lav blokkbebyggelse med større sammenhengende grøntarealer mellom. Den åpne strukturen med drabantbykarakter bør opprettholdes og styrkes.

Området preges sterkt av de store friområdene som grenser til eiendommen i nord og vest. Disse friområder med turveier gir kontakt til Østensjøvannet, og området er godt dekket med areal for friluftsliv og rekreasjon. Friområdene står i sammenheng med de private utearealene og gir området et grønt preg og gjør området attraktivt som boligområde.

Det negative elementet for området er eksisterende høyspentledning i nord-sydgående friområde. Av denne grunn har friområdet begrenset med vegetasjon.

Prosjektet synes nå vesentlig forbedret i forhold til god stedstilpasning, både med at bebyggelsen er redusert og at områdets bebyggelsesstruktur følges. Den foreslåtte bebyggelsen anses som stedstypisk på grunn av bygningstype, orienteringsretning, fotavtrykk og høyder. Omreguleringen til boliger vil innebære mulighet for en tidsmessig bedre tilpasset arealutnyttelse og en estetisk oppgradering.

Foreslått bebyggelse vil oppføres på en eiendom som er beliggende mellom eksisterende boligbebyggelse og friområder, og ivaretar den visuelle kontakten med friområdene for direkte tilgrensende naboer.

Planen anses ikke å medføre negative konsekvenser verken for tilgrensende friområder eller naboer.

Formål

Med bakgrunn i beliggenheten, i direkte naboskap med både etablert boligbebyggelse og friområder, god eksponering for sol og Manglerud senter som nærmeste forretningsområde, virker området godt egnet for boliger. Fortetting med boliger er også i tråd med overordnede planer.

Butikken på planområdet har tidligere fått en midlertidig bruksendring fra forretning til undervisningsformål for Manglerud videregående skole. Dette synes nå uaktuelt i henhold til opplysninger fra Undervisningsbygg. Likevel tar etaten forbehold inntil dette bekreftes ved offentlig ettersyn.

Barns interesser

Tidligere bruk har medført at eiendommen har vært utilgjengelig for strøkets barn og unge. Nye lekearealer på tomten vurderes å bli best egnet for små barn, som har begrenset plassbehov. Aktiviteter egnet for større barn vil derfor henvises til tilliggende friområder og idrettsplass.

Universell utforming

Planområdet er relativt flatt. Dette tilsier at tilgjengelighet for bevegelseshemmede kan ivaretas. Boligene får trinnfri gangatkomst fra gateplan med kontakt til hage og utomhusarealer. Dette gir mulighet for livsløpstandard for boligene på 1. etasje.

Økonomiske konsekvenser

Planen gir ingen økonomiske konsekvenser for kommunen. Omregulering av vei 20421 fra offentlig til privat vei (felles avkjørsel) vil medføre at ansvar for drift og vedlikehold av veien overføres til private.

Juridiske forhold

Grunneier av felles avkjørsel er Oslo kommune. Opparbeidelse av veien i tråd med planen betinger overdragelse eller samtykke fra eier.

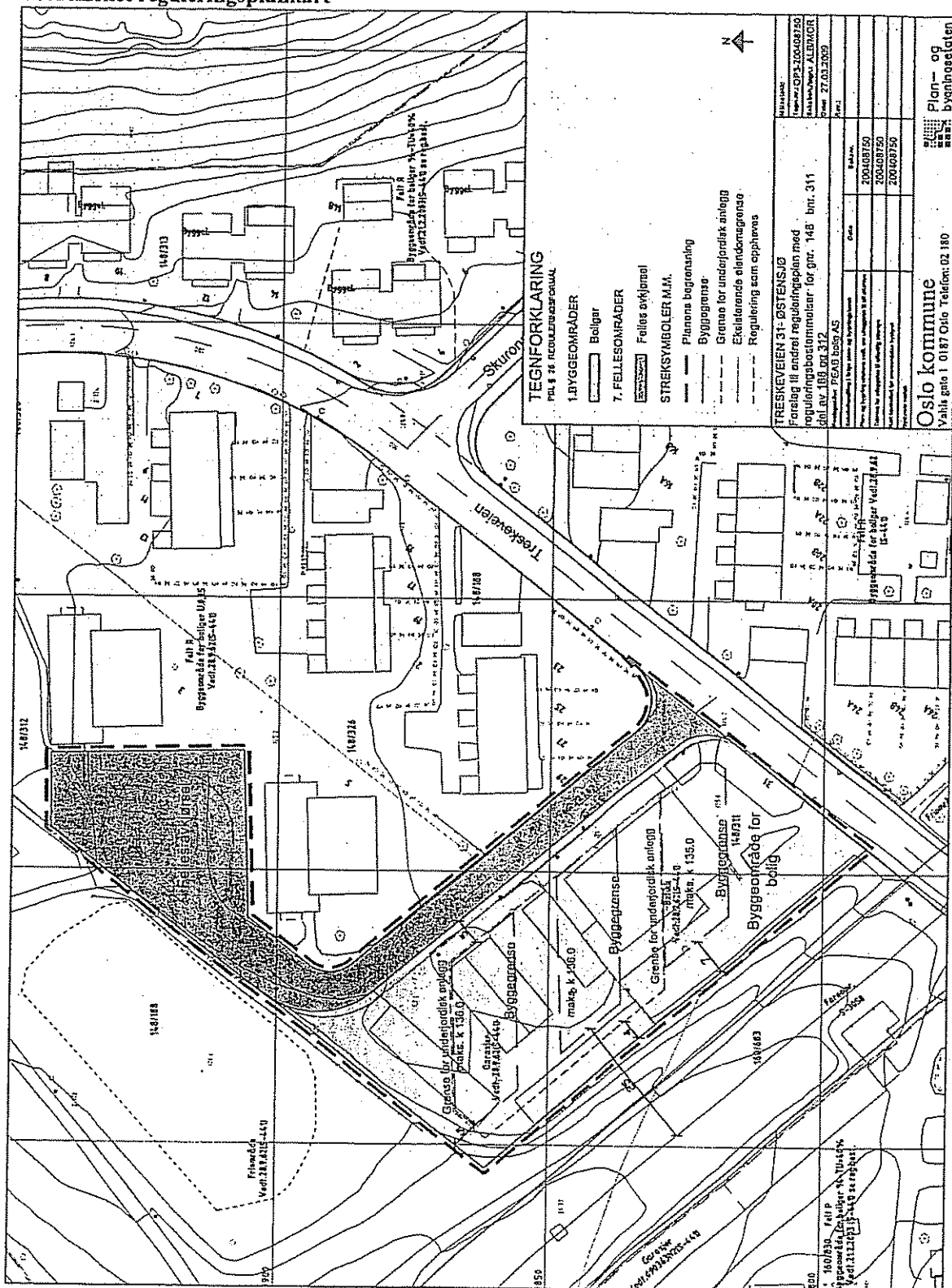
Det må påregnes krav til rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse av felles avkjørsel, som også skal omfatte parkeringsplassene og gangforbindelse. Det må videre sikres hvilke eiendommer disse plassene skal være for.

Foreløpig konklusjon

Prosjektet synes nå vesentlig forbedret i forhold til god stedstilpasning, både med at bebyggelsen er redusert og at områdets bebyggelsesstruktur følges. Plan- og bygningsetaten mener bygningene nå er gitt form, volum og fotavtrykk som samsvarer godt med områdets karakter, og dette hovedgrepet kan foreløpig anbefales.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold vedrørende formål, erstatningsplasser og utvidelsen av felles avkjørsel.

Forminsket reguleringsplankart



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
TRESKEVEIEN 31 og VEI 20421.
Gnr. 148 bnr. 311 + del av 188 og 312**

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200408750 og datert 27.03.2009.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger
- Fellesområde – felles avkjørsel

§ 3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimalt tillatte høyder som vist på plankartet. Balkonger tillates å krage inntil 1,0 m utenfor byggegrense. Det kan oppføres sportsboder på inntil 5 m² BRA pr. leilighet utenfor de angitte byggegrenser.

§ 4 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=2 500 m². Parkeringsplasser på terreng, innenfor byggeområde for boliger, skal medregnes med 15 m² pr. plass. Bruksareal under eller delvis under terreng skal beregnes etter følgende: 0% av gulvareal medregnes der avstand mellom underkant himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5 m, 50% der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m, og 100% der avstanden er over 1,5 m.

Leilighetene skal være 80 m² BRA eller større. Leilighetene skal være gjennomgående og hver boenhet skal ha direkte utgang til privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

§ 5 Utforming

Det skal i fasaden benyttes materialer som harmonerer med uttrykket til omkringliggende bebyggelse. Det kan tillates takterrasser og disse skal være forskriftsmessig sikret. Øverste etasje skal være tilbaketrukket. Svalgangsløsninger tillates ikke.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.

Utearealet skal utgjøre min. 100 m² for leiligheter med BRA lik eller større enn 100 m² og min. 50 m² for leiligheter med BRA mindre enn 100 m². Takterrasser skal inngå i beregningen av uteareal.

Vegetasjonsdekke over garasjekjeller skal gi gode vekstforhold for gress og busker. Utearealene skal skjermes mot høyspentledningen i vest med etablering av et vegetasjonsbelte.

§ 6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i 1:200. Planen skal vise avkjørsel og nedkjøring til garasjekjeller, parkering på terreng (bil, sykkel), gangveier, oppholds- og lekearealer, håndtering av overflatevann, bearbeiding av nivåforskjeller, samt belegg og beplantning for alle ubebygde arealer. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng.

Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusanlegget skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse for boligene gis.

§ 7 Avkjørsel

Byggeområdet skal ha avkjørsel fra Treskeveien via felles avkjørsel.

§ 8 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Parkering skal etableres under terreng/bebyggelsen med unntak av 6 plasser som tillates på terreng innenfor byggeområdet. Minimum 5% av parkeringsplassene skal etableres for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 9 Fellesområde

Felles avkjørsel skal være felles for gnr. 148 bnr. 311, 312 og 326.

§ 10 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, drensvann og overflatevann ved søknad om rammetillatelse.

§ 11 Forurensning

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en rapport vedr. elektromagnetisk stråling fra høyspenttraseen vest for planområdet.

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Treskeveien 31, Manglerud, som omreguleres fra byggeområde for butikk og garasjeanlegg til:

- Bygeområde for boliger
- Fellesområde – felles avkjørsel

som foreslått av *PEAB Bolig AS*, vist på kart merket OP3-200408750 og datert Plan- og bygningsetaten 27.03.2009.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

08 105 - 2009

Edina Midzic
Edina Midzic
enhetsleder

Anne-Lise Bye
Anne-Lise Bye
saksbehandler

Forslagsstillers planbeskrivelse

Treskeveien 31, Østensjø

Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan

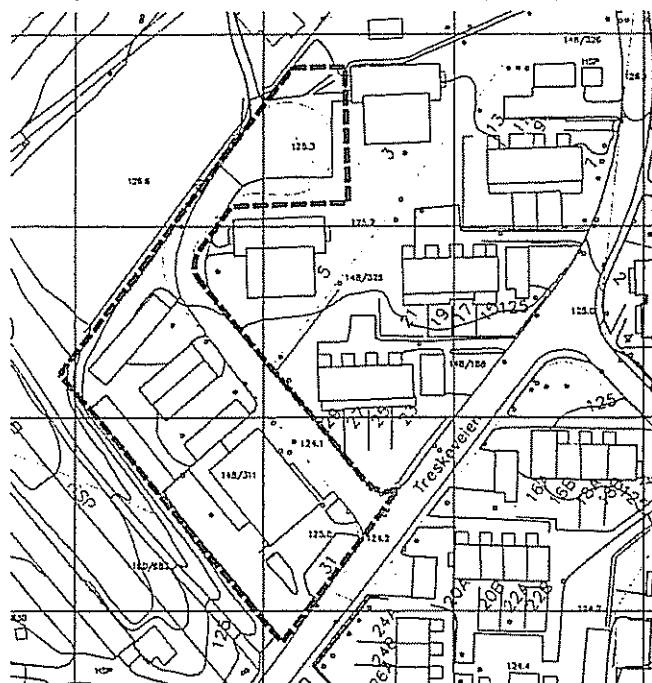
Forslagsstiller:
Arkitektkontoret Haaland AS for PEAB Bolig AS

Innhold

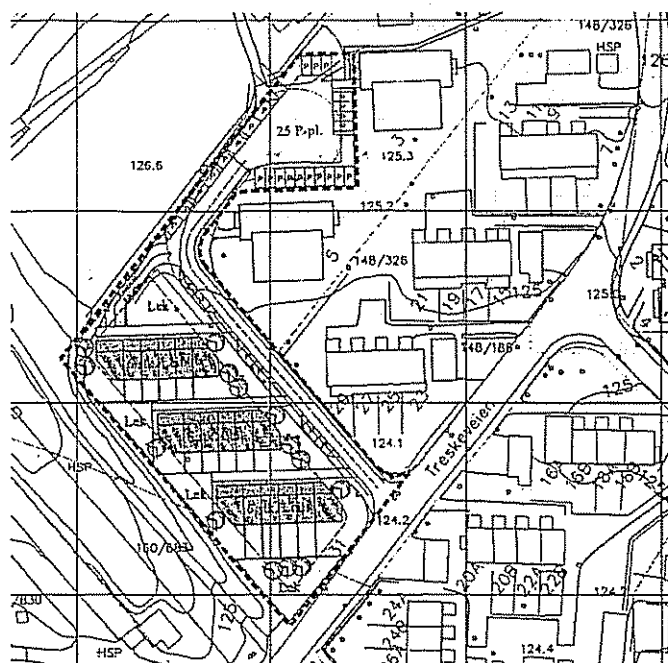
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse - eksisterende situasjon	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.1 Planområdet og forhold til tilleggende arealer	4
4. PLANSTATUS	5
5. MEDVIRKNING	6
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	6
5.2 Forhåndsuttalelser	7
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	9
7. PLANFORSLAGET	9
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	11
9. ILLUSTRASJONER.....	12

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse – mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

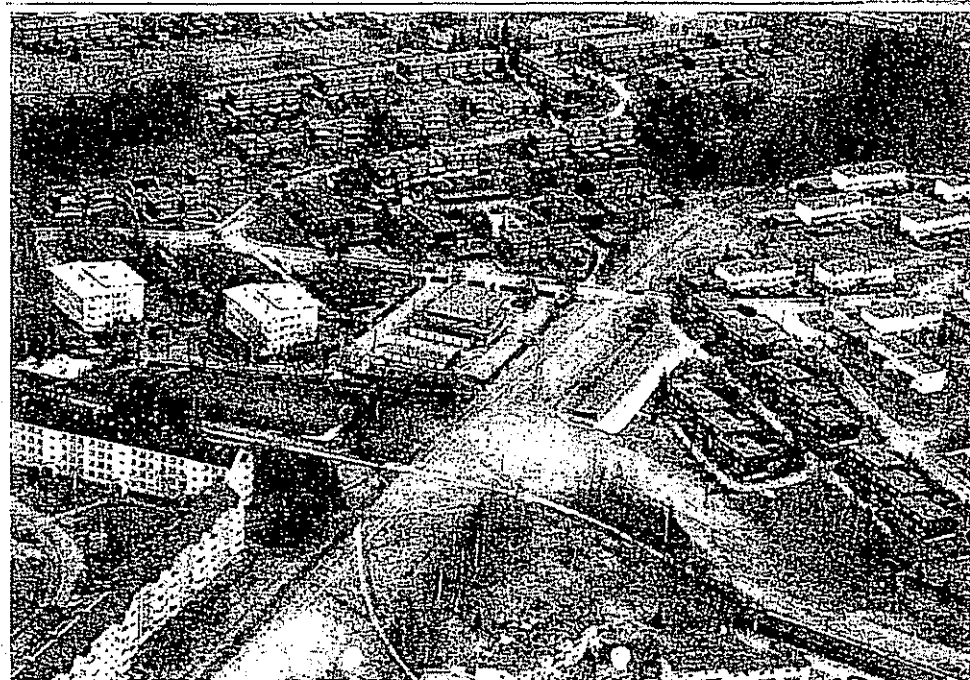
Planområdet omfatter i dag et tomt og fraflyttet garasjeanlegg samt et tomt forretningsbygg. I tillegg blir atkomstvei 20421 forslått omregulert fra offentlig vei til felles avkjørsel. Reguleringsplanen skal danne grunnlaget for utbygging av 3 rekkehus med til sammen 18 leiligheter og underjordisk parkeringskjeller på eiendommen. Den opprinnelige planskissen som dannet grunnlaget for planstartvarsel i 2004, viste to blokker på 5 etasjer og 40 leiligheter. Planforslaget er bearbeidet ihht mottatte bemerkninger ved kommunalt samråd og mottatte forhåndsuttalelser etter varslings av oppstart av planarbeidet.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger i Østensjø bydel like øst for Ryenkrysset. Det er 700 m til Ryen stasjon, 600 m til Manglerud kirke, 400 m til Manglerud skole, og kort vei til Treskeveien barnehage. Det er kort vei til nærmeste bussrute og til Manglerud senter med butikker, post og bank. Planområdet ligger i nær tilknytning til Østensjøvannet med gode rekreasjonsarealer både til sommer- og vinterbruk. Tomten har et regulert boligareal på 3.289 m². Den grenser i nord, øst og syd mot eksisterende boligbebyggelse som rekkehus og 4.ets. blokkbebyggelse. Mot vest grenser tomten til friareal under en høyspentlinje. Eks. forretningsbygg på tomten står i dag tomt og utgjør et problem for nabolaget. Det påstås fra naboer at det pågår narkotikaomsetning i de nedlagte lokalene. Garasjeanlegget på tomten er også fraflyttet i påvente av riving.

Flyfoto fra nord - dagens situasjon



3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

Natur- og resurser grunnlaget

Det er ikke registrert naturverdier av betydning innenfor eller i nærheten av planområdet som vil bli påvirket av en utbygging i planområdet. Det er heller ikke registrert villtrakk i området som vil innvirke på utbygging i planområdet.

Landskap

Tomten er tilnærmet flat med store, asfalterte flater. Det er lite eksisterende vegetasjon på tomten.

Verneinteresser

Eks. forretningsbygg og garasjeanlegg er utidsmessig og vil bli søkt revet. Det er ikke avdekket funn som tyder på at tomten inneholder verneverdige kulturminner.

Miljøfaglige forhold

Det foreligger ingen informasjon om påviste grunnforurensninger i grunnen innenfor planområdet. Luftforurensning fra omgivelsene antas ikke å gi nevneverdig påvirkning på utvendige oppholdsarealer og det er ingen kjente støyforhold som har betydning for planforslaget. Solforholdene vurderes som gode og den nye bebyggelsen blir henvendt mot syd og vest. Evt. stråling fra høyspentlinjen øst for planområdet vil bli utredet. Det er ikke påvist radonholdige grunnforhold i planområdet.

Trafikkforhold

Det er normalt god tilgjengelighet fra det overordnede veinettet til planområdet. Treskeveien er en vanlig kommunal atkomstvei i Østensjøområdet med regulert bredde på 10 m. Atkomstvei 20421, som leder inn til Treskeveien 1, 3 og 5, er også regulert til offentlig vei.

Risiko- og sårbarhet

Tomtens beskaffenhet anses som normal og tiltaket er en relativt enkel utbyggingssak. Fundamentering av eks. bebyggelse er til fjell og ny bebyggelse vil få tilsvarende fundamentering. Radonkonsentrasjonen antas ikke problematisk, men tiltak vil bli vurdert i forbindelse med videre prosjektering. Eventuelt behov for brannkum i området vil bli vurdert i samråd med brannvesenet. For øvrig er det ikke avdekket forhold som er av betydning for en risiko- og sårbarhetsvurdering av tiltaket.

Sosial infrastruktur

Det er skoler, barnehager og andre servicetilbud i gangavstand fra planområdet.

Teknisk infrastruktur

Det ligger offentlige vann- og avløpsledninger i Treskeveien. Det er ikke utbygd fjernvarme i strøket. Hafslund Nett har kabelanlegg i nær tilknytning planområdet.

Estetikk og byggeskikk

Planområdet er i dag en tomt på ca. 3,3 da med eks. forretningsbygg og garasjeanlegg og relativt store og ødselige asfaltflater. Omkringliggende bebyggelse er av varierende karakter og består av 2. ets. rekkehus og 4.ets. blokkbebyggelse.

Stedsutvikling

Planområdet er i dag bebygget med et forretningsbygg og garasjerekker som bryter med områdets bebyggelsesstruktur.

Barns interesser

Planområdet består i dag av store asfaltflater og utgjør ikke noe tilbud til barn i området.

Universell utforming

Planområdet er tilnærmet flatt og har god tilgjengelighet. Det ligger derfor godt til rette for universell utforming.

Juridiske forhold

Atkomstvei 20421, som leder inn til Treskeveien 1, 3 og 5, er eid av Oslo kommune. Ved en evt. omregulering til felles avkjørsel, vil det måtte inngås en avtale mellom EBY og beboerne i området.

Interessemotsetninger

Det er ikke registrert spesielle interessemotsetninger knyttet til planområdet.

4. PLANSTATUS

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging har som mål at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljøer, god trafikkikkerhet og effektiv arealavvikling.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Det kreves bl.a. vurdering av konsekvenser for barn og unge i plansaksbehandlingen. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008, vedtatt i bystyret 11.06.2008: Det forventes behov for 60 000 nye boliger og en antatt vekst i arbeidsplasser på 60 - 100 000 innen 2025. Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. Det skal tilrettelegges for konsentrert og knutepunktbasert utbygging innenfor eksisterende byggesone. Ny utvikling skal skje i sentrum, ved fjorden, i stasjonsnære områder, knutepunkter og langs viktige kollektivårer der næringsvirksomhet, kulturinstitusjoner, service og boliger skal forsterke den multifunksjonelle byen og danne levende bymiljøer. Ny bebyggelse søkes tilpasset eksisterende miljø slik at byens utforming, historiske, estetiske og visuelle karaktertrekk tas vare på og videreutvikles. Det må tilrettelegges for tilstrekkelig og variert boligutbygging med god kvalitet, både i bebyggelse og utearealer. Eksisterende boligmasse bør suppleres med alternative boligtilbud som gjør det mulig å bli boende i eget nærområde i ulike faser av livet. Økt transporttettersspørsmål må dekkes ved bruk av kollektivtransport, bilens andel av transportarbeidet må søkes redusert. Framkommeligheten for gående og syklende i Oslo skal styrkes. Det må legges til rette for at byens befolkning lett kan utøve idrett og fysisk aktivitet i sitt nærmiljø. Fortetting må ikke føre til redusert tilgjengelighet til naturområdene eller reduksjon av byens grøntarealer. Regulerte, men ikke opparbeidete turveilenker må realiseres og nye lenker må sikres i takt med utbyggingen for å oppnå sammenhengende grøntstruktur. Enkelte områder vil ha behov for nye rekreasjons-/lekearealer. Det er viktig at nødvendig teknisk, grønn og sosial infrastruktur kommer på plass samtidig med boligene.

Kommunedelplan for grøntstruktur i byggesonen (Grøntplanen): Området ligger ved krysningspunktet mellom turveiene E3 (Svingen-Brannfjell-Manglerud-Opsal-Østmarka) og E4 (Svartdalsparken-Østensjøvannet-Nøkle vann). E3 og E4 er i Grøntplanen vist som del av et overordnet turveisystem. Grøntarealene binder bebyggelsen i drabantbyen sammen og er en viktig visuell kvalitet betraktet både på nært hold og på avstand. Det grønne preget er en egenverdi for de som oppholder seg i boligbyen.

Gjeldende regulering

I reguleringsplan S-441, vedtatt av bystyret i møte 07.03.1952 og stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet den 18.06.1952, faller planområdet under felt R, som er regulert til byggeområde for boliger, med maks. utnyttelsesgrad 0,25. Oppfølgingsplanen er en bebyggelsesplan som blant annet gir opplysninger om hvem parkeringsplassene hører til. På oppfølgingsplanen (bebyggelsesplanen) for feltene P og R av 28.09.1962 er det oppgitt 40 garasjer for den nordvestlige delen av planområdet (bygget 42 garasjeplasser) og den sørøstlige delen av planområdet er avsatt til butikk med vareinntak/parkering på sørvestsiden. Garasjeplassene er ikke spesifikt tilordnet bygninger eller byggeområder. Områdene P og R er relativt store utbyggingsfelt. Nordvestre del av planområdet er i oppfølgingsplan (bebyggelsesplan) til reguleringsplan S-441 avsatt til byggeområde for garasjer. Sørøstre del av planområdet er i samme oppfølgingsplan avsatt til byggeområde for butikk.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Innkommne samrådsinnspill er referert og, kommentert nedenfor og følger vedlagt.

Liste over samrådsinnspill

1. Friluftsetaten	Udatert
2. Oslo Sporveier	Udatert
3. Byantikvaren	31.08.2004
4. Helse- og velferdsetaten	02.09.2004
5. Samferdselsetaten	08.09.2004

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Friluftsetaten

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

2. Oslo Sporveier

Ingen merknader til planinitiativ i dette området.

3. Byantikvaren

Ingen kjente forhold som kan komme i konflikt med kulturminneinteresser.

4. Helse- og velferdsetaten

Etaten har pr. i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger innenfor planområdet.

Ved terrenginngrep gjelder forskrift om opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

5. Samferdselsetaten

Parkering må være ihht kommunal norm. Atkomst til eiendom må skje via vei 20421 og avkjørsel må opparbeides ihht retningslinjer for avkjørsel i ytre sone. Byggerense mellom vei og bebyggelse bør være 15 m fra senterlinje regulert vei.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Kommentar til pkt. 5

Planforslaget viser byggegrense på 5 m mellom kant regulert vei og bebyggelse.

Innspillene fra de øvrige etater tas til etterretning.

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelse er referert og, kommentert nedenfor og følger vedlagt.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel Østensjø	08.09.2005
2. Trafikketaten	03.01.2005
3. Helse- og velferdsetaten	06.01.2005
4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	11.01.2005
5. Samferdselsetaten	13.01.2005
6. Renovasjonsetaten	13.01.2005
7. Undervisningsbygg Oslo KF	14.01.2005
8. Friluftsetaten	17.01.2005
9. Byantikvaren	20.01.2005
10. Hafslund Nett	16.09.2005
11. Omsorgsbygg Oslo KF	06.02.2009
12. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvern	17.01.2005
13. Norges Handikapforbund	19.01.2005
14. Manglerudsetta Borettslag	16.04.2005
15. Møtereferat fra orienteringsmøte med naboer	12.11.2007

1. Bydel Østensjø

Bydelen tar planskissen til orientering og vil komme tilbake med evt. bemerkninger ved offentlig ettersyn av endelig planforslag.

2. Trafikketaten

Trafikketaten vil komme med sin uttalelse når endelig planforslaget foreligger.

3. Helse- og velferdsetaten

Overvann bør ikke belastes avløpsnettet, men håndteres lokalt på tomten.

Etaten er tilfreds med at strålefaren fra høyspentlinjen vest for planområdet blir utredet.

Etaten kjenner ikke til støyforhold og forhold mht. luftkvalitet som har betydning for planen.

Videre har man ingen innvendinger mht. rekreasjon og nærmiljø

4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Etaten har ingen innvendinger mot at planområdet omreguleres til boligformål og påpeker at avstandsbestemmelsene i PBL fra ny bebyggelse til friområdene nord og vest for planområdet overholdes.

5. Samferdselsetaten

Samferdselsetaten foreslår at atkomstvei 20421 omreguleres fra offentlig vei til felles avkjørsel etter initiativ fra EBY. Omregulering til felles avkjørsel vil tillate at bebyggelsen kan legges inntil 4 m fra regulert veikant. I motsatt fall kan det kreves 15 m avstand til midt regulert offentlig vei. Atkomst til tomten bør skje fra vei 20421. Bredde på avkjørsel og sikt- og stigningsforhold i forbindelse med nedkjøringsrampe må ivaretas.

6. Renovasjonsetaten

Renovasjonsforskriften for Oslo pålegger abonnenten å legge til rette for hensiktsmessig renovasjon på sin eiendom. Det innvilges ikke dispensasjon fra forskriften for nye boliger.

7. Undervisningsbygg Oslo KF

Barn fra planområdet vil sogne til Manglerud (1-7) og Abildsø (8-10) skole.

Begge skolene har noe ledig kapasitet for å ta imot nye elever.

Det forutsettes at det vil bli tatt hensyn til skoler og skoleveier i anleggsperioden.

8. Friluftsetaten

Etaten har ingen bemerkninger vedr. biologisk mangfold i planområdet.

9. Byantikvaren

Det er ingen kjente forhold i området som medfører konflikt med kulturminneinteresser. Det regnes som lite sannsynlig at området inneholder automatisk fredete kulturminner.

10. Hafslund Nett

Dersom det skal leveres mer enn 120 kW fra eks. nettstasjon nr. 2285, må transformatoren skiftes.

11. Omsorgsbygg Oslo KF

Etaten har etter nærmere vurdering kommet til at Treskeveien 31 ikke er aktuell til barnehageformål. Begrunnelsen for det er planlagt oppgradering av nærliggende kraftledning.

12. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen

Fylkesmannen har ingen bemerkninger til planforslaget.

13. Norges handikapforbund

Forbundet har følgende innspill til reguleringssaken:

Universell utforming må være førende premiss i saken. Forslaget må inneholde reguleringsbestemmelser og føringer som sikrer god tilgjengelighet for funksjonshemmede og redegjøre for konsekvenser av forslaget for funksjonshemmede.

14. Manglerudsletta borettslag:

Borettslagets bemerkninger er basert på tidligere innsendt planskisse fra Pride Architects AS med 5 ets. blokker og 40 leiligheter. Man er bekymret både for trafikkøkning og endrede solforhold for rekkehus i Treskeveien 23-29.

15. Orienteringsmøte med naboer 12.11.07

Generelt var naboene fornøyd med initiativet til dialog fra utbygger. Det reviderte prosjektet med 18 rekkehus ble opplevd som et stort fremskritt i forhold til andre prosjekter som de tidligere var presentert på tomten.

Forslagsstillerens kommentarer til forhåndsuttalelser

Kommentar til pkt. 3 - Helse- og velferdsetaten

Overvann vil ikke belastes avløpsnett, men håndteres lokalt på tomten.

Strålefare fra høyspentlinjen vest for planområdet utredet av Omega Elkraft AS og følger vedlagt.

Kommentar til pkt. 5 - Samferdselsetaten

Bebyggelsen er foreslått med en avstand på 5 m til kant regulert vei. Dette er en avstand som ofte blir brukt i forbindelse med regulering av boligveier i Oslo. Kjøreatkomst til de nye boligene er foreslått plassert nordøst i planområdet fra felles avkjørsel og med kjørerampe ned til parkeringskjeller under bebyggelsen. I forbindelse med etableringen av ny felles avkjørsel, vil det bli foreslått etablert ca. 30 nye parkeringsplasser til erstatning for garasjeplassene som blir fjernet i Treskeveien 31.

Kommentar til pkt. 13 - Norges handikapforbund

Universell utforming vil være førende premiss i saken. Boligene får trinnfri gangatkomst fra gateplan med kontakt til hage og utomhusarealer. Dette gir mulighet for livsløpstandard for av boligene på 1.ets.- plan. Det vil bli avsatt min. 5 % p-plasser som er tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Kommentar til pkt. 14 og 15 - Manglerudsletta borettslag og naboer/omkringliggende borettslag

Utbygger har hatt et møte med syv representanter for omkringliggende borettslag hvor to alternative løsninger for utnyttelse av planområdet ble fremlagt. Naboene var generelt positive til at boligtypen

var endret fra 5 ets. blokkbebyggelse med 40 leiligheter til 3 ets. rekkehus med 18 leiligheter. Vedlagte soldiagram viser at det stort sett ikke vil bli endrede solforhold for rekkehus i Treskeveien 23-29.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Planforslaget er radikalt endret siden innsendelse av første planskisse i 2004 fra Pride Architects AS, hvor det var foreslått å bygge to 5 ets. blokker med til sammen 40 leiligheter. Etter sterke protester fra naboer og nær dialog med Plan- og bygningsetaten, blir det nå foreslått en utbygging som omfatter 3 rekkehus med til sammen 18 leiligheter og med tilhørende atkomstveier, p-kjeller og uteoppholdsarealer.

Beliggenhet

Planområdet ligger i nær tilknytning til Østensjøvannet med gode rekreasjonsarealer både til sommer- og vinterbruk. Tomten er i dag regulert til forretningsformål og foreslås omregulert til boligareal. Den grenser i nord, øst og syd mot eksisterende boligbebyggelse som 2 ets. rekkehus og 4.ets. blokkbebyggelse. Mot vest grenser tomten til friareal og en høyspentlinje. Det vil bli foreslått 25 m avstand fra linjen til bebyggelsen og boligene vil bli henvent sydover.

Utnyttelse byggehøyder og form

Planforslaget tar utgangspunkt i områdets topografi og omkringliggende boligtyper. Den nye bebyggelsen vil bli lagt parallelt med eksisterende bebyggelse i strøket for å unngå direkte utsyn til høyspentraseen mot vest. De nye bygningsvolumene vil bli søkt tilpasset eksisterende boligtyper i strøket med hensyn til volum, fargebruk og formuttrykk.

Uteoppholdsarealer

Utearealer løses på terreng. De foreslåtte takterrassene vil sikre beboerne sol fra nordvest til sent på kvelden i sommerhalvåret. Beliggenheten og forhold til nabobebyggelse gjør at det største delen av dagen blir direkte sollys på uteoppholdsarealene, - noe som vil gi utearealer av høy kvalitet.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Planområdet foreslås regulert til boligformål og felles avkjørsel.

Grad av utnytting og høyder

Høyde: Tre etasjer med maks. gesims på c. 136,0

Brutto etasjehøyde blir 3,0 m

Netto tomt regulert til boligformål er 3 290 m²

Bebygd areal BYA = 978 m²

Prosent bebygd areal % - BYA = 30 %

Bruksareal bolig BRA = 2 484 m²

Prosent bruksareal % - BRA = 75 %

Uteoppholdsareal: 125 m² (inkl. arealer på bakken og takterrasser) pr. bolig

Bebyggelsens plassering

Den nye bebyggelsen legges innenfor angitte byggegrenser på plankartet. Parkeringskjeller vil bare i mindre grad bli synlig i forbindelse med nedkjøringsrampen fra nordøst.

Natur- og resursgrunnlaget

Tomten består i dag av store asfaltflater. Disse vil bli opparbeidet til grøntarealer, og være med på å opprettholde det biologiske mangfoldet i området.

Landskap

Tomten er tilnærmet flat og det er lite eksisterende vegetasjon som kan bevares. Det vil bli foreslått etablert en trerekke som skjerm mot høyspentledningen mot vest.

Verneinteresser

Det er ikke kjente kulturminner i planområdet.

Miljøfaglige forhold

Det er gode grunnforhold innenfor planområdet. Tomten har gode lys- og solforhold. Utearealene er vendt mot syd, øst og vest og får direkte sollys hele dagen. Omkringliggende bebyggelse vil ikke kaste skygge på tomten. Stråling fra høyspentlinjen øst for planområdet er utredet, - se vedlagt rapport fra Omega Energi AS. Det er ikke påvist radonholdige grunnforhold i planområdet, - se vedlagt rapport fra Multiconsult AS.

Trafikkforhold

Det er foreslått én avkjørsel nordøst i planområdet fra ny, felles avkjørsel. Biltrafikken ledes ned i en parkeringskjeller under bebyggelsen. All parkering for den nye bebyggelsen, bortsett fra 6 stk. gjesteplasser, vil bli lagt under bakken. Gang- og sykkelatkomst blir fra gateplan inn fra felles avkjørsel øst i planområdet.

Risiko- og sårbarhet

Tomtens beskaffenhet anses som normal og tiltaket er en relativt enkel utbyggingssak. Fundamentering av ny bebyggelse vil bli til fjell.

Teknisk infrastruktur

Det er ingen hovedledninger som vil bli berørt. Tiltaket vil bli knyttet til offentlige vann- og avløpsledninger i Treskeveien. Det må utarbeides utomhusplan som viser håndtering av overvann. Takvann, overvann og vann fra tette flater må i størst mulig grad tilføres grunnen og fordøyas på egen tomt.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget tar utgangspunkt i områdets topografi og omkringliggende boligtyper. Den nye bebyggelsen vil bli lagt parallelt med eksisterende bebyggelse i strøket for å unngå direkte utsyn til høyspentraseen mot vest. De nye bygningsvolumene vil bli søkt tilpasset eksisterende boligtyper i strøket med hensyn til volum, fargebruk og formuttrykk. Parkeringskjeller vil bare i mindre grad bli synlig i forbindelse med nedkjøringsrampen fra nordøst.

Barns interesser

Planområdet ligger i nær tilknytning til både Manglerud og Abildsø idrettsplass, samt friområder i tilknytning til Østensjøvannet. Her er det gode rekreasjonsarealer både til sommer- og vinterbruk. Det vil i tillegg bli opparbeidet flere nærlekeplasser på tomten med sandkasser og lekeapparater for mindre barn, og med god kontakt til boligene. Samtlige boliger får dessuten sin private og avskjermede uteplass på terreng samt en privat terrasse i 3. etg. Lekeplassene mellom husene vil bli et naturlig møtepunkt, og det er avsatt romslige uteoppholdsarealer mellom bygningene.

Universell utforming

Utearealer og bebyggelsen vil kunne legges til rette for universell utforming. Utearealene bør tilrettelegges med ramper og belegg slik at bevegelseshemmede kan bruke arealene på lik linje med andre. Dette vil i tillegg lette tilgjengelighet for barnevogner.

Juridiske forhold

Atkomstvei 20421, som leder inn til Treskeveien 1, 3 og 5, er eid av Oslo kommune. Ved en omregulering til felles avkjørsel, vil det måtte inngås en avtale mellom EBY og beboerne i området.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Kommuneplan av 2008 beskriver mål om å bygge flere boliger, varierte og tilpasset folks behov og ønsker. Ny boligbebyggelse bør lokaliseres innen rimelig avstand til kollektivtransport, spesielt i Oslos ytre soner. Planforslaget er i så måte i samsvar med overordnede planer.

Natur- og ressursgrunnlaget

Den foreslåtte omreguleringen fra forretning til boligformål kan ikke ses å ha innvirkning på natur- og ressursgrunnlaget. Vi kan heller ikke se at planforslaget vil ha noen innvirkning på dyrelivet i området. Store asfaltflater på tomten vil bli opparbeidet til grøntarealer, og være med på å opprettholde det biologiske mangfoldet i området.

Landskap

Planforslaget kan gjennomføres uten uheldige konsekvenser for omkringliggende landskap.

Verneinteresser

Eks. bebyggelse i planområdet er utidsmessig og vil bli søkt revet. Det er ikke avdekket funn som tyder på at tomten inneholder verneverdige kulturminner.

Miljøfaglige forhold

Planområdet ligger utenfor "gul sone" og det vil ikke bli stilt krav til støyskjerming av den nye bebyggelsen. Forslagsstiller har utarbeidet en rapport angående strålingsfeltet fra høyspentlinjen øst for planområdet, - denne følger vedlagt. Luftforurensning fra omgivelsene antas ikke å gi nevneverdig påvirkning på utvendige oppholdsarealer i planområdet. Det er ikke påvist radonholdige grunnforhold i planområdet.

Trafikkforhold og parkering

Det vil bli mindre biltrafikk i strøket som følge av det nye planforslaget. Eks. garasjeanlegg på tomten står i dag tomt, da beboerne i området foretrekker parkering langs atkomstveiene i strøket. Det har vært foreslått utbygging av erstatningsplasser, men beboerne i strøket har vist liten interesse for kjøp av kostbare erstatningsplasser i et eventuelt utvidet garasjeanlegg under den nye bebyggelsen. Det er forøvrig mulig å leie p-plasser i nærliggende parkeringshus som allerede er etablert. I forbindelse med etableringen av ny felles avkjørsel, vil det bli foreslått etablert ca. 30 nye parkeringsplasser til erstatning for garasjeplassene som blir fjernet i Treskeveien 31.

Risiko- og sårbarhet

Det reguleres ikke inn virksomhet som kan være av risiko eller fare for omgivelsene, - se vedlagte sjekkliste for ROSanalyse.

Sosial infrastruktur

Planforslaget vil gi en moderat økning av barn i skolepliktig alder og disse vil kunne innpasses i lokale barne- og ungdomsskoler. Barnehage- og skolekapasiteten i bydelen er av normal standard. Prosjektet vil tilføre området 18 nye boliger i et etablert miljø. Boligene vil få god standard og dekke et behov for familieleiligheter i strøket.

Teknisk infrastruktur

Avløp føres til off. anlegg i Treskeveien og overvann vil bli håndtert på egen tomt. Det er ikke utbygd fjernvarme i strøket. Oppvarming vil bli elektrisk kombinert med vedfyring.

Estetikk og byggeskikk

Det vil bli lagt til rette for en bebyggelse som harmonerer med eksisterende boligtyper i strøket med hensyn til volum, fargebruk og formuttrykk.

Stedsutvikling

Planforslaget vil bidra til å underbygge og forsterke Østensjø som boligområde.

Barns interesser

Planforslaget medfører utbygging av et forretnings- og parkeringsareal som tidligere har vært nærmest utilgjengelig for strøkets barn og unge. Planforslaget gir mulighet for 18 boliger for barnefamilier. Utearealene vil bli tilfredsstillende i forhold til kommunale normer.

Universell utforming

Boligene får trinnfri gangatkomst fra gateplan med kontakt til hage og utomhusarealer. Dette gir mulighet for livsløpstandard for av boligene på 1.ets.- plan.

Juridiske forhold

Planen utløser ingen ekspropriasjonskrav for kommunen, da boligenes atkomstvei er knyttet til ny felles avkjørsel.

Interessemotsetninger

Det vil ikke bli økt trafikk i Treskeveien og i boligveiene omkring. Nabobebyggelsen i Treskeveien 23 vil få noe redusert solinnfall på tomten i kortere perioder vår og høst. Andre naboer får liten eller ingen berøring med det nye prosjektet.

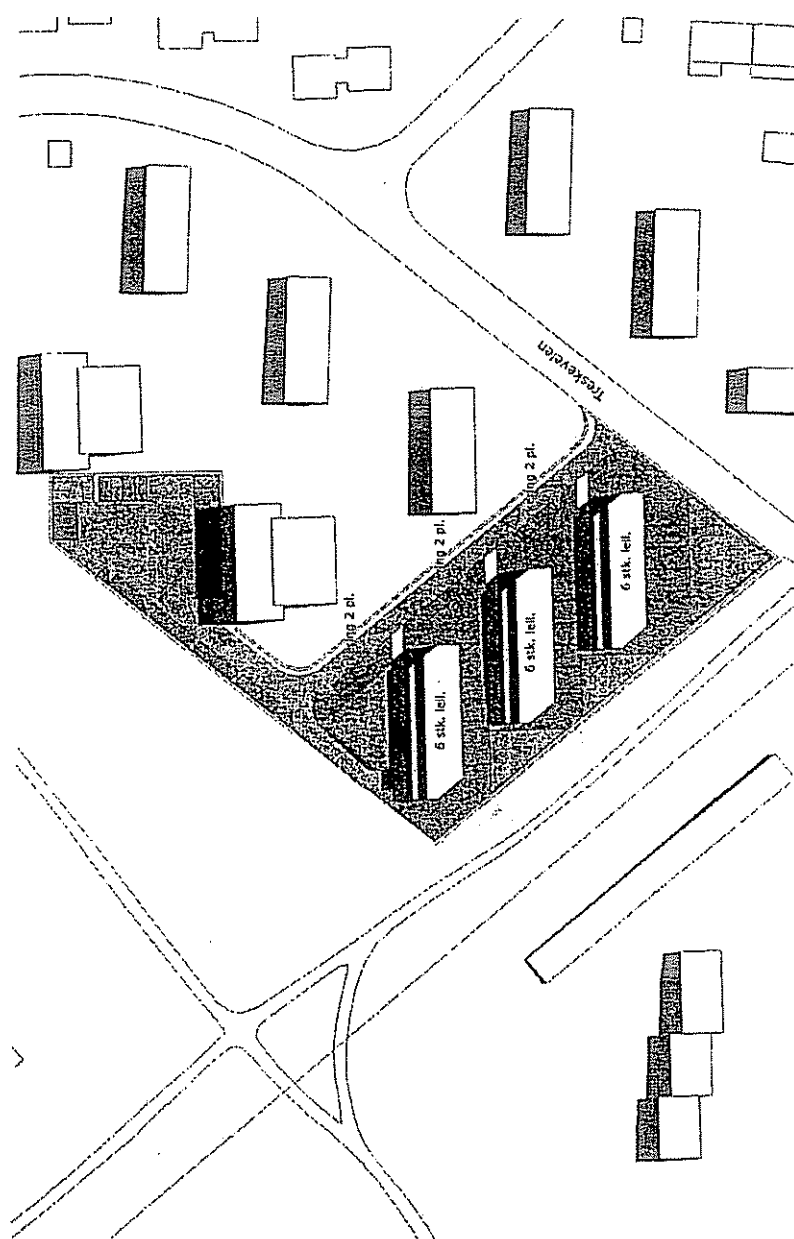
Andre forhold

Ikke vurdert.

9. ILLUSTRASJONER

Vedlagte illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. rammene som er satt i forslaget til bebyggelsesplanen.

Illustrasjonsplan

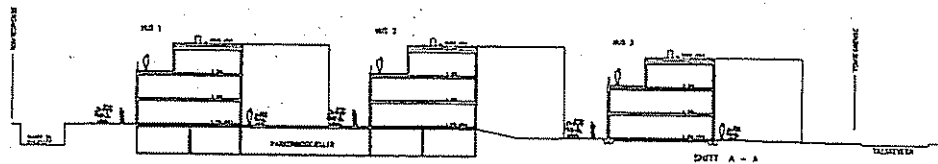


HAALAND
SINTEKUNSTEN HAAL

PEAB Bolig AS

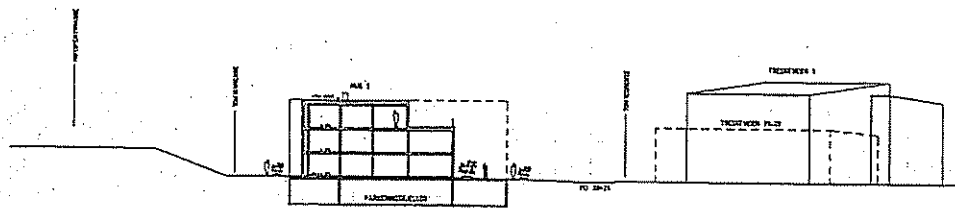
Treskeveien 31

Terrengsnitt Nord - Syd



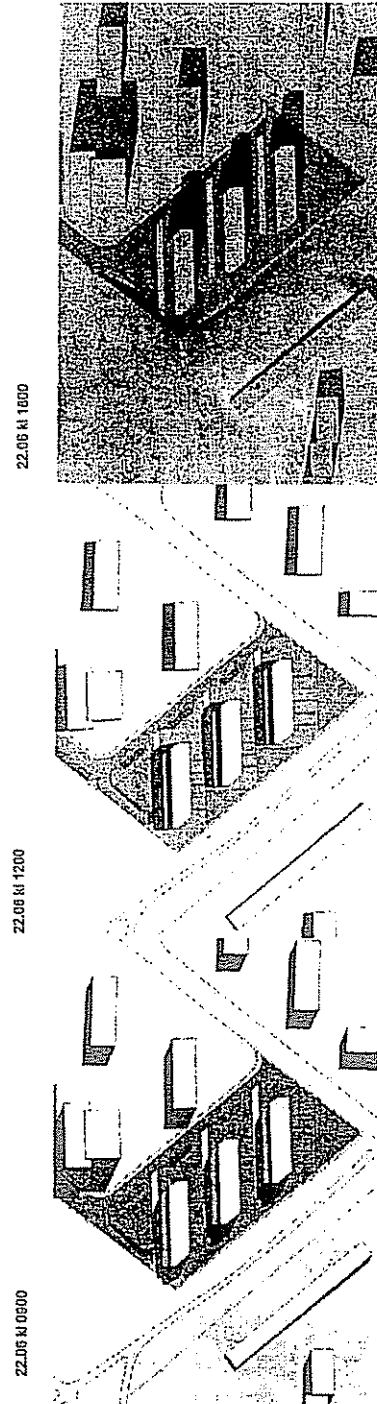
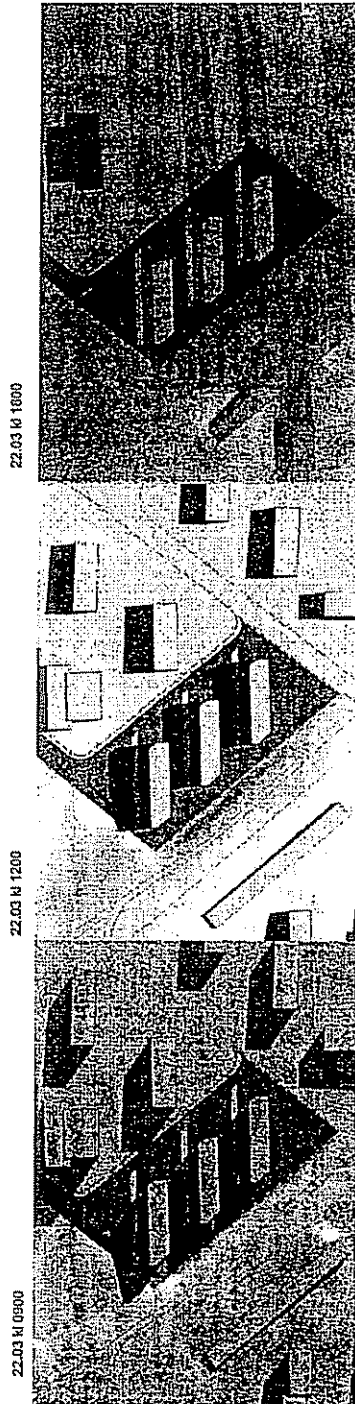
TERRENGSNITT NORD-SYD

Terrengsnitt Øst - Vest



TERRENGSNITT ØST-VEST

Sol - /skyggediagram, 22. mars og 22. juni

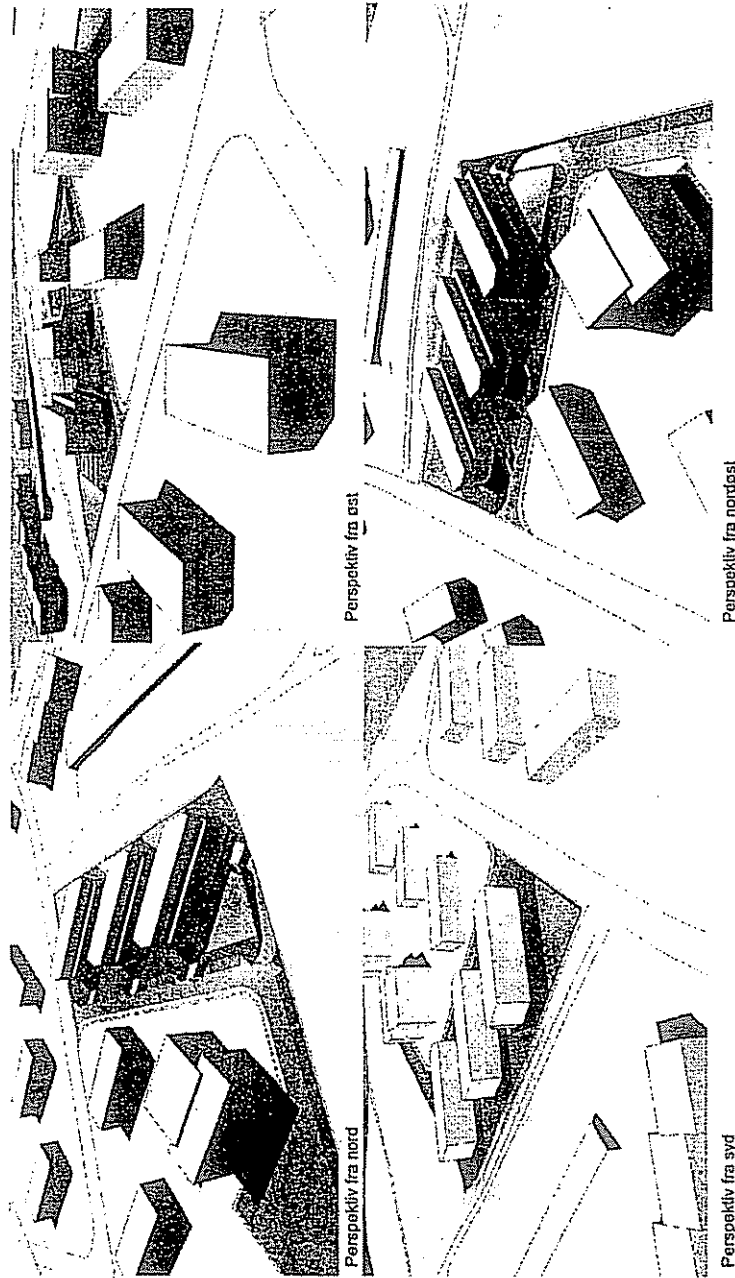


SYSTEMBORTSTIFT
HAALAND
SIVILARKITEKTER INNSAL

PEAB Bolig AS

Treskeveien 31

Perspektivskisser fra området

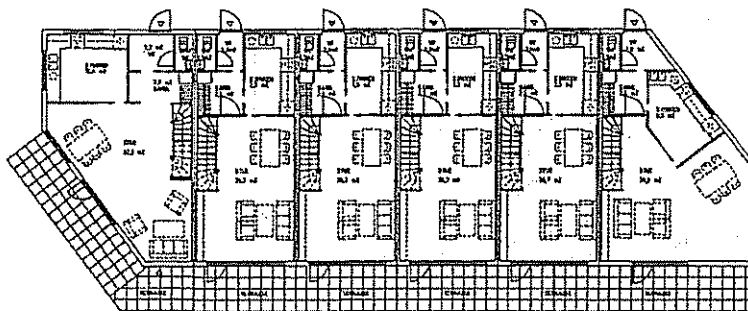


HAALAND
JVLARHETER HVAL

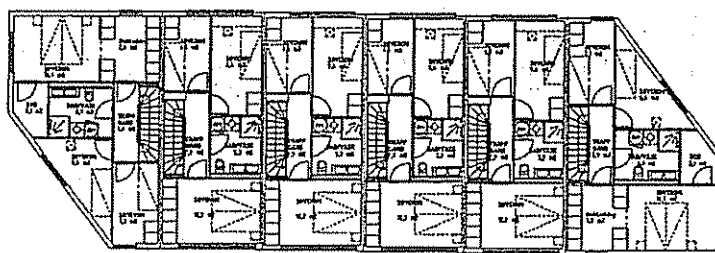
PEAB Bolig AS

Treskeveien 31

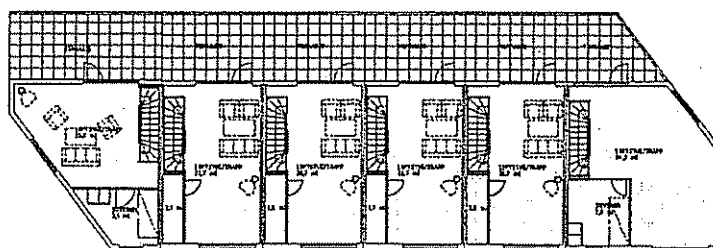
Planer av rekkehus



PLAN 1. ETS.



PLAN 2. ETS.



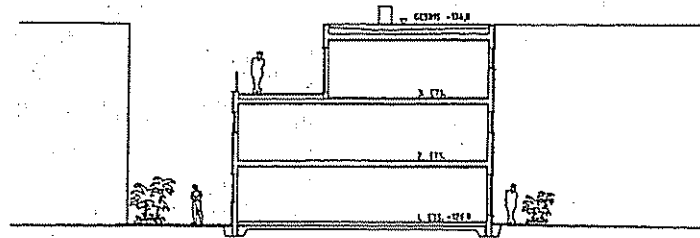
PLAN LOFT

Saksnr. 200408750
TERSKEVEIEN 31
BYDEL ØSTENSJØ

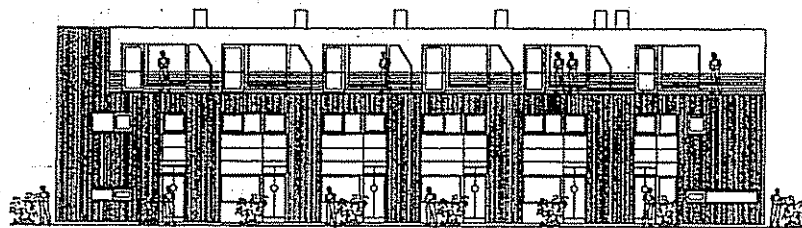
PLANER REKKEHUS

HAALAND
SIVILARKITEKTER MHA

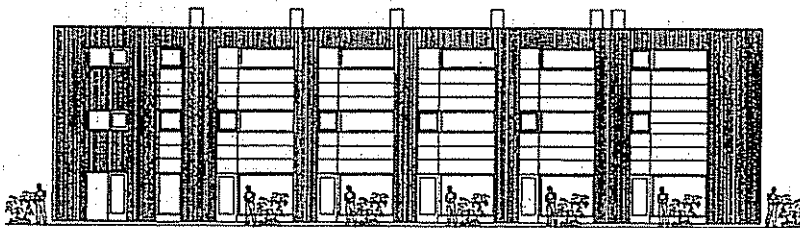
Snitt & fasader av rekkehus



SNITT A - A



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

Saksnr. 200408750
TERSKEVEIEN 31
BYDEL ØSTENSJØ

SNITT & FASADER
REKKEHUS

HAALAND
STÅL- OG BETONGTEKNIKK

SAMRÅDSINNSPILL

Det er innkommet følgende samrådsinnspill:

1. Friluftsetaten	Udatert
2. Oslo Sporveier	Udatert
3. Byantikvaren	31.08.2004
4. Helse- og velferdsetaten	02.09.2004
5. Samferdselsetaten	08.09.2004

7

Fra: Ola Raade
E-Post: ola.raade@fri.oslo.kommune.no
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Emne: Planinitiativet har saksnummer 200408750. Treskeveien 31

"Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"

Ola Raade.
Faglig leder byplan.
Telefon 23426873
Telefaks 23427002
Friluftstetatsens hjemmeside: www.fri.oslo.kommune.no

2

Fra: JUTULSTAD, HALVOR
E-Post: halvor.jutulstad@sporveien.no
Til: 'postmottak@pbe.oslo.kommune.no'
Emne: SV: 200408750/3 - Invitasjon til samråd

As Oslo Sporveier viser til:

Treskeveien 31

Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring

Vi har ingen merknader.

mvh
Halvor Jutulstad
Planlegger - Planstaben
AS Oslo Sporveier
Postboks 2857, Tøyen
N-0608 Oslo
Telefon (dir): 22084162
Mobil: 90578844
Sentralbord: 815 444 11

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Postmottak Plan- og bygningsetaten
[mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no]
Sendt: 24. august 2004 10:18
Til: postmottak@bya.oslo.kommune.no; friluftsetaten@fri.oslo.kommune.no;
postmottak@hev.oslo.kommune.no; firmapost@sporveien.no;
postmottak@sam.oslo.kommune.no
Emne: 200408750/3 - Invitasjon til samråd

Hallo Vedlagt denne mail er brev mm. Dette sendes kun som mail. Vennligst
bekreft mottak.

3

Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.08.2004

Deres ref.:
200408750-3

Vår ref. (saksnr.):
2004/1073

Saksbel.:
Solveig Olaisen.

Arkivkode:
512 148/311

**148/311 - TRESKEVEIEN 31
INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE OG PROSESSAVKLARING**

Vi viser til oversendt planinitiativ for ovennevnte eiendom.

Det er ingen kjente forhold i området som kan komme i konflikt med kulturminneinteresser.

Med hilsen

Anne Sætren
antikvar

Solveig Olaisen
antikvar



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

Plan- og bygningsetaten
Avd. for områdeutvikling

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
06 SEPT. 2004			
SAKSNR: 200408750-7			
AVD.	SBH	ANR	MERKN
	KIK	52.1	

Dato: 2004-09-02

Deres ref.:200408750-3 Saks.ansv.: Kjell Sandaas Vår ref. (saksnr.):200402232-2

Arkivkode:269.1

Saksbehandler luftforurensning: Gunhild Lutnæs 23 48 31 16
Saksbehandler vann: Tone Høysæter 23 48 31 29
Saksbehandler forurenset grunn: Tore Joranger 23 48 31 25
Saksbehandler støy og inneklime: Erling Rimstad 23 48 31 07
Saksbehandler grønt og nærmiljø : Dag Yttri 23 48 31 23

SAMRÅD – OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING TRESKEVEIEN 31

Helse- og velferdsetaten viser til E-post mottatt 24.august 2004, og ønsker ikke å delta i Planforum. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsemyndighet. Lov om helsetjenesten i kommunenes §1-4, pålegger helsetjenesten, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt i andre offentlige organers planlegging.

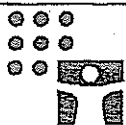
Sammendrag

Helse- og velferdsetaten har pr. i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger innenfor planområdet. Dersom prosjektet innebærer terrenginngrep gjelder *forskrift om opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*.

Forurenset grunn

Helse- og velferdsetaten innehar pr. i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger eller opplysninger om tidligere eller eksisterende virksomheter med potensiale for forurensning til grunnen, i området. Vi gjør allikevel oppmerksom på at grunneier/problemeier er ansvarlig for varsling til forurensningsmyndighet og for forskriftmessig behandling av forurensede masser dersom dette oppdages.

MOTTATT 06 SEPT. 2004 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
--



Helse- og
velferdsetaten

Besøksadresse
Stencrsgt 1D

Postadresse
Postboks 30 Sentrum
0101 OSLO

Telefon: 23 48 30 00
Telefaks: 23 48 30 99
Org.nr. 986 597 093

Tresk3102232

Reguleringsformålet bolig defineres som mest følsom arealbruk i SFT-rapport 95:09¹. For denne arealbruken gjelder SFTs normverdier som angir grenseverdier for innhold av miljøgifter i jord.

Dersom prosjektet innebærer terrenginngrep gjelder *forskrift om opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*². Dette innebærer at tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få kartlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen.

Helse- og velferdsetaten har ansvar for kartlegging og overvåking av forurenset grunn i Oslo kommune, og ønsker derfor å få tilsendt rapporter fra gjennomførte grunnundersøkelser og eventuell annen relevant informasjon fra prosjektet.

Støyforhold

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Luftkvalitet

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Rekreasjon og nærmiljø

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Vann

Ingen kjente vannfaglige forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Med hilsen



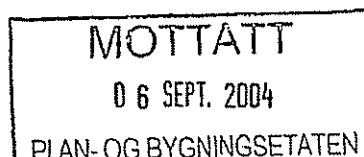
Torkill Nordahl-Olsen
Avdelingsdirektør



Kjell Sandaas
Avdelingssjef

Kopi:

Bydelsforvaltning bydel Grünerløkka



¹ SFT-rapport 95:09, Håndtering av grunnforurensningssaker.

² Fastsatt av Miljøverndepartementet 5. april 2004 med virkning fra 1. juli 2004.



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 08.09.2004

Deres ref.:
200408750

Vår ref. (saksnr.):
200402048-2

Saksbeh.:
Anne Gislerud, 23493095

Arkivkode:
512,1

**INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING FOR
TRESKEVEIEN 31**

Etaten viser til e-mail datert 24.08.2004 vedrørende ovennevnte sak. Vi har følgende foreløpige kommentarer til saken:

- Parkeringen må være i henhold til den enhver tid gjeldene parkeringsnorm for Oslo kommune.
- All atkomst til/fra eiendommen må skje via vei 20421. Atkomst mot kommunal vei må være i henhold til retningslinjer for avkjørsler i ytre sone. Bredden på private avkjørsler bør ikke være mer enn maks 4 meter. Det er spesielt viktig at krav til sikt og stigning ivaretas ved etablering av garasjekjeller. Ved behov bør siktlinjer innreguleres.
- Byggegrensen mellom offentlig vei eller gang/sykkelvei og bebyggelse bør i henhold til den reviderte veiloven være over 15 meter fra senterlinje regulert vei. Dette begrunnes både fra Miljøverndepartementet og Samferdselsdepartementet med at byggegrensen skal ta vare på miljøhensyn og andre samfunnshensyn (veiloven § 29). Vi kan anmode om at Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon med inntil 5 meter fra kant regulert vei.

Med vennlig hilsen

Anders Arild
seksjonsleder

Anne Gislerud
spesialkonsulent



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
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

FORHÅNDSUTTALELSER

Det er innkommet følgende forhåndsuttalelser:

1. Bydel Østensjø	08.09.2005
2. Trafikketaten	03.01.2005
3. Helse- og velferdsetaten	06.01.2005
4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	11.01.2005
5. Samferdselsetaten	13.01.2005
6. Renovasjonsetaten	13.01.2005
7. Undervisningsbygg Oslo KF	14.01.2005
8. Friluftsetaten	17.01.2005
9. Byantikvaren	20.01.2005
10. Hafslund Nett	16.09.2005
11. Omsorgsbygg Oslo KF	06.02.2009
12. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvern	17.01.2005
13. Norges Handikapforbund	19.01.2005
14. Manglerudsletta Borettslag	16.04.2005
15. Møtereferat fra orienteringsmøte med naboer	12.11.2007

7

Subject: Ad: Treskeveien 31. Regulering
Date: torsdag 8. september 2005 08:43
From: Eigil Lunden <eigil.lunden@bos.oslo.kommune.no>
Reply-To: Eigil Lunden <eigil.lunden@bos.oslo.kommune.no>
To: ed-bere@prideark.no

Hei

Bydel Østensjø har kun tatt "Varsel om innsendt planskisse" til orientering. Eventuelle bemerkninger vil bli gitt ved offentlig ettersyn. Vi hadde ikke grunner til å uttale oss om planskissen, og avsto derfor å svare. Vi undrer oss derfor at en ev uttalelse nå er nødv for den videre planprosessen? Det er også til bydelen kommet rekasjoner fra naboer etter varsel om innsendt planskisse. Det vil derfor være mest korrekt av oss å vente med brev o.l. til reguleringsforslaget kommer.

Mvh
Eigil Lunden

----Opprinnelig
melding----

Frå: ed-bere@prideark.no

Dato: 07/09/2005 11:49

Til: "Kjell

Orest" <kjell.orest@bos.oslo.kommune.no>, "Eigil Lunden" <Eigil.lunden@bos.oslo.kommune.no>

Kopi: "Bj=?ISO-8859-1?B?+A==?=rnar Helland"

<bjornar.helland@peab.no>

Emne: Treskeveien 31. Regulering

Jeg viser
til telefonsamtaler i går og idag
Orest meddeler at det fra Bydel
Østensjø ikke foreligger noen bemerkninger
til «Varsel om innsendt
planskisse», sendt med vedlegg til Bydel Østensjø
fra oss den
15.12.2005.

Av hensyn til formaliteter i den videre behandling av
reguleringssaken, er
det nødvendig at vi får en uttalelse om «ingen
bemerkinger» i et
underskrevet brev fra bydelen, stilet til oss.

På
forhånd takk
Med vennlig hilsen

Ed Berentsen
Sivilarkitekt MNAL



Oslo kommune
Trafikketaten

2

Prøde architects AS
Drammenveien 130
0277 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
200415998-2

Saksbeh:
Bente Flesvig

Dato: 03.01.2005

Arkivkode:
512.1

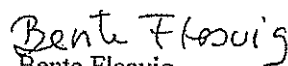
**VARSEL OM INNSENDT PLANSKISSE TIL PLAN- OG BYGNINGSETATEN - GNR
148 BNR 311 TRESKEVEIEN 31**

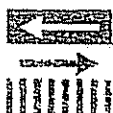
Vi viser til igangsatt reguleringsarbeid, Gnr 148 Bnr 311 Treskeveien 31.

Trafikketaten vil komme med sin uttalelse når den foreligger fra plan- og bygningsetaten.

Med hilsen


Harald Elvehøy
seksjonsleder - plan


Bente Flesvig
avdelingsingeniør



Trafikketaten

Schweigårdsgate 34 J
Postadresse:
Postboks 9336 Grønland
0135 Oslo

Telefon: 23 48 20 00
Telefax: 23 48 20 01

Bankgiro: 6904 0560030
Org.nr.: 976 820 118

E-post: postmottak@trafikketaten.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

3

Pride Architects AS v/Ed Berentsen
Drammensveien 130, C17
0277 OSLO

Dato: 6.januar 2005

Deres ref: Ed Berentsen Vår ref:2004002232-4

Saksansv.: Kjell Sandaas

Arkivkode:269.1

Saksbehandler luftkvalitet: Gunhild Lutnæs 23 48 31 16
Saksbehandler forurenset grunn: Gina Mikarlsen 23 48 31 22
Saksbehandler støy og inneklima: Erling Rimstad 23 48 31 30
Saksbehandler rekreasjon og nærmiljø: Dag Yttri 23 48 31 23
Saksbehandler vann: Tone Høysæter 23 48 31 29

**IGANGSATT REGULERINGSARBEID TRESKEVEIEN 31
GNR 148 BNR 311**

HØRINGSUTTAELSE

Helse- og velferdsetaten viser til brev datert 15. desember 2004.
Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsetjeneste. Lov om helsetjenesten i kommunenes §1-4, pålegger helsetjenesten, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt i andre offentlige organers planlegging.

Sammendrag:

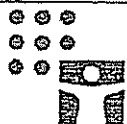
Av hensyn til blant annet badevannskvaliteten i elvene og fjorden bør overvann ikke belaste avløpsnett, men håndteres lokalt. Bestemmelser om anlegg for håndtering av overvann bør tas med i reguleringsbestemmelsene.

Helse- og velferdsetaten er tilfreds med at §11 Forurensning er tatt med i reguleringsbestemmelsene.

Helse- og velferdsetaten kjenner ikke til støyforhold som har betydning for planen.

Vi har ingen innvending til planinitiativet med hensyn til rekreasjon og nærmiljø.

Det er ingen kjente forhold vedrørende luftkvalitet som er av betydning for planinitiativet.



Helse- og
velferdsetaten

Besøksadresse
Stenersgata 1D

Postadresse
Postboks 30 Sentrum
0101 OSLO

Telefon: 23 48 30 00
Telefaks: 23 48 30 99
Org.nr. 986 597 093

Vann

Overvann

Av hensyn til blant annet badevannskvaliteten i elvene og fjorden bør overvann ikke belaste avløpsnett, men håndteres lokalt. Mange harde flater i byen bidrar til raske avrenningstopper ved store nedbørmengder. Dette skaper enkelte steder kapasitetsproblemer på avløpsnett, med påfølgende forurensende 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 miljøskapende element i området. Dette bør nedfelles i reguleringsbestemmelsene. Forslag til reguleringsbestemmelse:

Overvann (regnvann, taknedløp med mer) skal håndteres lokalt, - enten ved infiltrasjon direkte i grunnen eller ved fordøyning i basseng.

Forurensset grunn

Helse- og velferdsetaten er tilfreds med at §11 Forurensning er tatt med i reguleringsbestemmelsene.

Støyforhold

Helse- og velferdsetaten kjenner ikke til støyforhold som har betydning for planen.

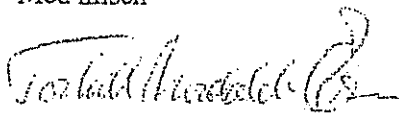
Rekreasjon og nærmiljø

Ingen innvending til planinitiativet.

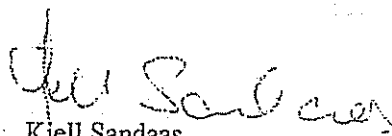
Luftkvalitet

Ingen kjente forhold om luftkvalitet som er av betydning for planinitiativet.

Med hilsen



Torkill Nordahl-Olsen
avdelingsdirektør



Kjell Sandaas
avdelingssjef

Kopi: Bydel Østensjø



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

4

Pride Architects
Drammensveien 130, C17
0277 OSLO

Dato: 11. 01. 2005

Deres ref.:
Ed Berentsen

Vår ref. (saksnr.):
04/02421 - 002
(oppgis ved alle henv.)

Saksbeh.:
Tore Grebstad, 23 48 32 33

Arkivkode:
512

TRESKEVEIEN 31 (148/311) - KOMMENTAR TIL INNSENDT PLANSKISSE

De to eiendommene, 144/188 i nord og 160/683 i sør, som tilsammen omslutter planområdet, tilhører begge Oslo kommune, og har Eiendoms- og byfornyelsesetaten som kommunens grunneierrepresentant. Forvaltere er Friluftsetaten og Samferdselsetaten, som begge har gitt samrådsinnspill til planskissen. Vi forstår at ingen av forvalteretatene har innvendinger mot at dagens regulering endres til fordel for boligbygging.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten kan heller ikke finne at noen av Oslo kommunes grunneierinteresser er berørt på uheldig vis, og setter pris på at byggegrensene mot friområdene i nord og vest ser ut til å ta utgangspunkt i plan- og bygningslovens bestemmelse om en avstand til naboeiendom som minst svarer til bygningenes halve høyde.

Med hilsen
Eierskaksjonen

Thomas Marthinsen
seksjonsleder

Tore Grebstad
overarkitekt



Eiendoms- og
byfornyelsesetaten

Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Postadresse:
Postboks 4753 Sofienberg
0506 OSLO

Telefon: 23 48 32 00 Org.nr.: 874 780 782
Telefaks: 23 48 32 99 Giro: 6004.06.34153
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Samferdselsetaten



10 JAN. 2005

Pride Architects AS
Drammensveien 130, 17 c
0277 OSLO

Dato: 13.01.2005

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
200500460-1

Saksbeh.:
Anne Gislerud, 23493095

Arkivkode:
512,1

**IGANGSATT REGULERINGSARBEID, VARSEL OM INNSENDT PLANSKISSE TIL
PLAN OG BYGNINGSETATEN, GNR 148, TRESKEVEIEN 31**

Samferdselsetaten viser til henvendelse datert 15.12.2004 vedrørende ovennevnte sak. Vi har følgende bemerkninger til saken:

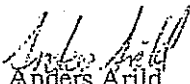
Vi har mottatt en henvendelse i denne saken fra EBY med spørsmål om ikke vei 20421 bør omreguleres fra offentlig vei til felles avkjørsel i forbindelse med regulering av eiendom i Treskeveien 31.

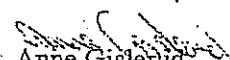
Vei 20421 er i dag offentlig, men er kun atkomstvei til nærliggende boenheter og har ingen "offentlig" funksjon, som gjennomkjøringsvei eller annet. Etaten er positiv til EBY's forslag, og anbefaler at denne veien omreguleres til felles avkjørsel (privat vei).

I henhold til planforslaget er avstand fra senterlinjen på vei 20421 til bebyggelse ca 10 meter. Dersom avstand til kant regulert offentlig vei (20421) og bygningen er mindre enn 15 meter fra senterlinje vei må det søkes dispensasjon fra PBE. Om vei 20421 omreguleres til felles avkjørsel gjelder ikke veilovens § 29. I henhold til kommunens retningslinjer kreves normalt 4,0 meter avstand fra kant regulert/opparbeidet felles avkjørsel. Dette forholdet må imidlertid avklares med PBE.

Vi har ingen øvrige kommentarer til planforslaget.

Med vennlig hilsen


Anders Arild
seksjonsleder


Anne Gislerud
spesialkonsulent



Samferdselsetaten

Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

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

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

Bankgiro: 6004 06 55045
Org.nr: NO 976 062 035 MVA



Oslo kommune
Renovasjonsetaten

Plan- og bygningsetaten
Trondheimsvn. 5
0560 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
17 JAN. 2005			
SAKSNR: 200408750-15			
AVD DPST	SBH	ANR EVA	MERKN SL. 1

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
200500100-1

Saksbeh:
Ulf Halvorsen

Dato: 13. 01. 2005

Arkivkode:
512

**TRESKEVEIEN 31 – IGANGSATT REGULERINGSARBEID - VARSEL OM
INNSENDT PLANSKISSE**

Renovasjonsetaten har vurdert denne saken og har følgende kommentarer:

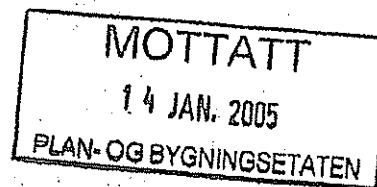
Prosjektet består av ca. 40 leiligheter, og Renovasjonsforskriften for Oslo pålegger abonnenten å legge til rette for hensiktsmessig renovasjon på sin eiendom. Vi ber om at alle relevante krav i nevnte forskrift blir ivarettatt.

Renovasjonsetaten innvilger ikke dispensasjon fra forskriften for nye boliger.

Med hilsen

Lise Ørbech
seksjonsleder

Ulf Halvorsen
fungerende områdesjef



Renovasjonsetaten
Postadresse:
Postboks 4533 Nydalen
0404 OSLO

Besøksadresse:
Gjerdrums vei 10 B
E-post: postmottak@renovasjonsetaten.oslo.kommune.no

Telefon: 23 48 36 00
Telefaks: 23 48 36 01

Organisasjonsnr.:
NO 976 820 088 MVA



UNDERSVIKINGSGRUPP

13 JAN 2005

Pride Architects AS
Drammensveien 130, c17
0277 Oslo

att: Ed Berentsen

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
Brev av 15.12.2005	04/812	Kristine Tveitnes	512.1	14.01.2005

Vedr. igangsatt reguleringsarbeid – varsel om innsendt planskisse til Plan- og bygningsetaten – gbnr. 148/311 – Treskeveien 31, 0681 Oslo

Det vises til brev mottatt 15.12.04 vedr. Treskeveien 31. Hensikten med arbeidet er å regulere til byggeområde-boliger.

Viser til telefonsamtale med Ed Berentsen 11.01.05. Planforslaget gir rom for ca. 40 nye boliger. Av dette legger planforslaget til rette for ca. 30 familieleiligheter (3-roms leiligheter og større).

Innledning

Undervisningsbygg Oslo KF har som oppgave blant annet å ivareta et godt skoleanlegg og fysisk miljø i samarbeid med Utdanningsetaten (tidligere Skoleetaten), som i tillegg har ansvar for å ivareta barn, utdannings- og oppvekstmiljø. Dette innebærer at enhver reguleringssak blir interessant, enten ved mulige miljøkonsekvenser eller ved endringer i elevtall. Med hjemmel i pkt. 4 i RPR for å styrke barn og unges interesser i planarbeidet, vedtatt ved kongelig resolusjon 01.09.1989, kreves disse konsekvensene utredet i reguleringssaken.

Skolekapasitet

Planforslaget innebærer bygging av ca. 30 nye familieleiligheter.

Barn fra reguleringsområdet vil sogne til Manglerud skole (1-7). Ungdomstrinnet vil sogne til Abildsø skole (1-10).

Begge trinnene har noe ledig kapasitet for å ta i mot nye elever.

Det vises til tidligere varslede reguleringsplaner i området. Inkludert det ovennevnte planforslag er det i området rundt Manglerud skole varslet ca. 100 nye familieleiligheter i området. Disse tallene representerer de varslede utbygginger rundt Manglerud og Abildsø skoler

De aktuelle skoler i nærområdet ser ut til å ha tilstrekkelig kapasitet for å kunne ta i mot elever fra de varslede og planlagte utbyggingsprosjektene.

Undervisningsbygg Oslo KF
www.undervisningsbyggoslo.no
e-post: ub@post.com.no, o.s.la@skolenet.no

Postadresser:
Pb 4473 Manglerud
0607 Oslo

Besøksadresser:
Fossholm skoleveier 2
0661 Oslo

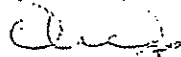
Tlf: 23 00 10 70
Faks: 23 00 00 00
Org.nr: 984 076 659
Bank: 0804,00,0702

Side 2/2

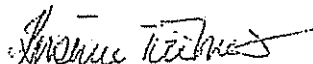
Anleggsperiode

Det forutsettes at det vil bli tatt hensyn til skoler og skoleveier i anleggsperioden. Undervisningsbygg Oslo KF ber om at det samarbeides med de berørte skolene om helse-, miljø- og sikkerhetstiltak mens området er under utbygging, slik at skoleveiene rammes i minst mulig grad.

Med vennlig hilsen



Thor Torp
utviklingssjef



Kristine Tveitnes
reguleringsarkitekt

Kopi: Manglerud og Abildsø skoler



Oslo kommune
Friluftsetaten
Forvaltningsdivisjonen



18 JAN 2005

Pride Architects AS
Pride Architects
Drammensveien 130, C17
0277 OSLO

Dato: 17.01.2005

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

04/00742-2

Marie-A. Danielsen, 23426933

512

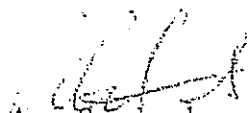
**GNR. 148, BNR. 0311, TRESKEVEIEN 31 - IGANGSATT REGULERINGSARBEID -
VARSEL OM INNSENDT PLANSKISSE TIL PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

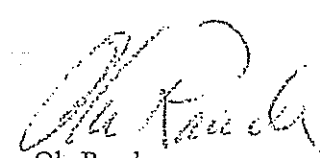
Vi viser til brev av 15.12.2004.

Friluftsetaten har foreløpig ingen spesielle bemerkninger til reguleringsarbeidet.

På basis av tilgjengelige data i etatens naturbase har vi ingen anmerkning i forhold til biologisk mangfold.

Med hilsen


Anne Smetsrud
direktør


Ola Raade
koordinator byplan



Friluftsetaten
Forvaltningsdivisjonen

Postadresse:
Postboks 1443 Vik
0115 Oslo

Besøksadresse:
Sommerrogata 1, inngang Inkognitogata
Friluftsetaten@fri.oslo.kommune.no

Telefon: 23 42 70 00
Telefaks: 23 42 70 01
Bankgiro nr.: 6097 05 04543
Org.nr.: 971 185 600



Oslo kommune
Byantikvaren

9

Pride Architects AS
Ed Berentsen
Drammensveien 130, c17
0277 Oslo

Dato: 20.01.2005

Deres ref.:
15.12.04

Vår ref. (saksnr.):
2004/1073

Saksbeh.:
Solveig Olaisen,

Arkivkode:
512 148/311

148/311 TRESKEVEIEN 31 - IGANGSATT REGULERINGSARBEID

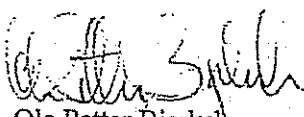
Vi viser til ekspedisjon av 15.12.04, mottatt hos Byantikvaren 20.12.04. Saken er vedlagt beskrivelse og illustrasjon av planforslaget.

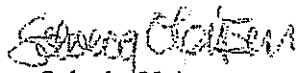
Eiendommen er i dag regulert til garasjer og butikk. Hensikten med planforslaget er å regulere eiendommen til boligformål.

Det er ingen kjente forhold i området som medfører konflikt med kulturminneinteresser.

I henhold til kulturminneloven § 9 er det foretatt en vurdering av det området som berøres av planarbeidet. Det regnes som lite sannsynlig at området inneholder automatisk fredete kulturminner. Byantikvaren gjør imidlertid oppmerksom på at dersom det under det videre arbeidet i planområdet påtreffes automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart, og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 1978 nr. 50, §8 annet ledd.

Med hilsen


Ole Petter Bjerke
førsteantikvar


Solveig Olaisen
antikvar

Postadresse:
Pb 2094 Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Telefon: 2346 0250
Telefaks: 2346 0251
e-post: postmottak@bya.
oslo.kommune.no

10

Subject: SV: Treskeveien 31. Omregulering
Date: fredag 16. september 2005 12:52
From: KJÆRNSMO, BJØRN-RAGNAR <bjorn-ragnar.kjærnsmo@hafslund.no>
To: Ed Berentsen ed-ber@prideark.no

Dagens driftsbilde viser at om det skal leveres mer enn 120kW fra eksisterende nettstasjon nr. 2285 må transformatoren skiftes. Det tas forbehold om endringer i driftsbilde på det tidspunkt strømforsyning bestilles til de nye anleggene.

Med vennlig hilsen
Hafslund Nett

Bjørn-R. Kjærnsmo

Telefon: 900 18 873
Telefaks: 22 07 98 45
Postadresse: 0247 Oslo
Besøksadresse: Drammensveien 144 Skøyen
www.hafslund.no <<http://www.hafslund.no/>>

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Ed Berentsen [mailto:ed-ber@prideark.no]
Sendt: 15. september 2005 11:51
Til: KJÆRNSMO, BJØRN-RAGNAR
Kopi: Bjørnar Helland
Emne: Treskeveien 31. Omregulering

Det vises til Deres bemerkninger i brev datert 22.12.2004 vedrørende denne sak (brevet følger som vedlegg).

I forbindelse med at en ajourføring av planskissen skal innsendes til Plan- og bygningsetaten, ber vi om en uttalelse om følgende spørsmål:

Antall leiligheter er økt til 50, effektbehovet er anslått til ca. 200 kW.
Har eksisterende nett kapasitet til å dekke dette?

Vi er takknemlig for et snarlig svar (gjærne i brev form, maillet over), da fristen for innlevering av dokumentene er i neste uke.

Jeg tar telefonkontakt vedrørende dette
Med vennlig hilsen

Ed Berentsen
Sivilarkitekt MNAL NPA
Pride Architects AS
Drammensveien 130 - C17, 0277 Oslo
E-post: ed.berentsen@prideark.no
Tel: 23 08 53 80
Fax: 23 08 53 81

11

Arkitektkontoret Haaland AS

From: "Arkitektkontoret Haaland, Siv.ark. MNAL" <kmh@arkhaaland.no>
To: "Ark. Haaland" <kmh@arkhaaland.no>
Sent: 2. mars 2009 10:16
Subject: Treskeveien 31, gnr 148 bnr 311

Fra: Jannicke Bergh [mailto:jannicke.bergh@oby.oslo.kommune.no]
Sendt: 6. februar 2009 09:12
Til: Lindeland Tor Evert
Kopi: Eldar Brynjulfsen; Bjørn Brekke
Emne: Treskeveien 31, gnr 148 bnr 311

Vi viser til mottatt henvendelse vedr overnevnte eiendom.

Vi har etter nærmere vurdering kommet til at denne ikke er aktuell til barnehageformål. Begrunnelsen for det er planlagt oppgradering av nærliggende kraftledning.

Med vennlig hilsen for,
Omsorgsbygg Oslo KF

Jannicke Bergh
senior prosjektansvarlig

E-post: jannicke.bergh@oby.oslo.kommune.no
Tlf: 454 10 066

02.03.2009



12

24 JAN 2005

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Miljøvernavdelingen

24 JAN 2005

Pride Architects a/s
Drømmensveien 130, C17
0277 Oslo

Deres ref.: Deres dato: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:
15.12.2004 2004/31290 M-FO Vegard Næss

17.01.2005

VARSEL OM IGANGSATT REGULERINGSPLAN - TRESKEVEIEN 31

Viser til deres brev av 15.12.2004.

Kommunen er lokal planmyndighet og har ansvar for å følge opp nasjonal og regional miljøvernpolitikk, blant annet gjennom planlegging etter Plan- og bygningsloven.

Miljøvernavdelingens ansvar i planprosessene er først og fremst å formidle overordnet politikk innenfor vår fagområde gjennom faglige råd og merknader. Ved behandling av konkrete plansaker har vi også en rolle i å påse at den overordnede politikken er fulgt opp.

I denne sak kan vi ikke se at miljøverninteresser innenfor vårt ansvarsområde er truet. Kommunen har imidlertid et eget ansvar for å ivareta både overordnede og lokale miljøvernhensyn i planleggingen som omtalt ovenfor.

Med hilsen

Are Heden
seksjonssjef

Vegard Næss
rådgiver

Postadresse:
Postboks 8111 Dep
0032 OSLO

Besøksadresse:
Tordenskiolds gt 12
Inngang sjøsiden

Telefon: 22 00 35 00
Telefaks: 22 00 36 58
Internett:
www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus

Saksbehandler: Vegard Næss
Direkte telefon: 22 00 36 45
E-post: postmottak@fmoa.no
Org.nummer: NO 974 761 319

13

Pride Architects AS
Att: Ed Berentsen
Drammensveien 130, C17
0277 Oslo



Oslo, den 19.01.2005

Deres ref.:

Vår ref.:BSH/TRESKEVEIEN 31

INNSPILL TIL REGULERINGSARBEIDE TRESKEVEIEN 31, OSLO

Norges Handikapforbund Oslo har mottatt varsel om igangsetting av reguleringsarbeid for Treskeveien 31. NHF Oslo vil i hovedsak konsentrere vår uttalelse om forhold som er av betydning for orienterings- og bevegelseshemmede.

I foreliggende sak skal eiendommen gnr/bnr 148/311 reguleres til byggeområde - boliger. Vi har følgende kommentarer til planforslaget:

- Universell utforming må være førende premiss i planen.
- Forslaget må inneholde reguleringsbestemmelser og føringer som sikrer god tilgjengelighet for funksjonshemmede.
- Forslaget må redegjøre for konsekvenser av forslaget for funksjonshemmede.

1. UNIVERSELL UTFORMING – funksjon og generasjon

Universell utforming er en sentral strategi for å bedre tilgjengeligheten. Strategien tydeliggjør at løsninger som omfatter alle skal velges framfor særløsninger for bestemte målgrupper. Dette gir et mer effektivt og funksjonelt samfunn som gjør det enklere både for mennesker med barnevogn, eldre, barn, bevegelseshemmede, andre funksjonshemmede, førstegangsbrukere samt ved vareleveranser, drift og renhold.

Universell utforming er basert på at menneskers funksjonsevne varierer og at dette må være en premiss for den fysiske utformingen.

Universell utforming bygger på sju prinsipper

1. Like muligheter for bruk
2. Fleksibel bruk
3. Enkel og lett forståelig i bruk

4. Forståelig informasjon
5. Toleranse for feil
6. Lav fysisk anstrengelse
7. Størrelse og plass for tilnærming og bruk

2. OVERORDNEDE FØRINGER SOM SKAL SIKRE AT UNIVERSELL UTFORMING BLIR EN AMBISJON VED ALL AREALPLANLEGGING.

Det er i Regjeringens handlingsplan for funksjonshemmede, i flere Stortingsmeldinger, kommunale vedtak og rundskriv understreket at universell utforming skal være førende premisse i alle kommunale planer. I regjeringens handlingsplan for funksjonshemmede heter det at; *"det skal være full deltakelse og likestilling"* og videre *"Det er et overordnet mål at ethvert miljø skal være tilgjengelig for funksjonshemmede"*

2.1 St. meld. Nr. 29 Regionalplanlegging og arealpolitikk 1996

Meldingen sier at følgende politiske premisser skal tillegges større vekt i arealpolitikken og den regionale planleggingen:

- Hensynet til biologisk mangfold
- Hensynet til utbyggingspolitikk og transportsystem
- Hensynet til jordvern
- Hensynet til estetikk og landskapsbilde
- Hensynet til funksjonshemmede

Meldingen går også inn på områder de ser på som viktig for å utvikle god tettsted- og senterutvikling i forhold til at tilgjengelighet for funksjonshemmede skal integreres, synliggjøres og tillegges betydelig mer vekt.

2.2 St. meld. nr. 40 Nedbygging av funksjonshemmende barrierer (2002-2003).

I meldingen legges det til grunn en relasjonell forståelse av begrepet funksjonshemming; "Funksjonshemming oppstår når det foreligger et gap mellom individets forutsetninger og de krav miljøet og samfunnet stiller til enkeltindividets funksjon". Meldingen sier videre at Regjeringens visjon i politikken for funksjonshemmede er å bygge ned de barrierer som bidrar til funksjonshemmingen, der målsetningen er at alle skal ha de samme muligheter til personlig utvikling, deltakelse og livsutfoldelse, uavhengig av funksjonsevne.

2.3 St. meld. nr. 23 Om boligpolitikken(2002-2003).

Den overordnede visjon for regjeringens boligpolitikk er at; Alle skal kunne bo godt og trygt. Visjonen skal oppnås gjennom bl.a. å øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder.

I boligmeldingen legger regjeringen til grunn universell utforming som bærende kvalitetsprinsipp ved utforming av bygninger, boliger og uteområder.

2.4 Rundskriv T-5/99 Tilgjengelighet for alle

De nasjonale mål som søkes ivaretatt med dette rundskrivet oppsummeres slik:

- a; Å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på likestilt måte.
- b; Å ivareta det offentlige ansvar for å sikre brukbar utforming av bebyggelse og uterom for alle

Et mål med rundskrivet er å sikre at funksjonshemmedes interesser blir synliggjort også i de plan- og byggesaker som ikke tar utgangspunkt i funksjonshemmedes behov, dvs hovedtyngden av kommunenes planlegging. Hensynet til tilgjengelighet for alle skal vurderes også i disse sakene, jf. pkt. 2.1.a.

Rundskrivet påpeker også at: "Hvis det i arealplanen legges opp til fysiske løsninger som ikke ivaretar hensynene til tilgjengelighet vil det etter en helhetsvurdering kunne utløse innsigelse fra fylkesmann og/eller fylkeskommune."

3. IMPLEMENTERING AV KRAV I REGULERINGSBESTEMMELSENE

- krav om tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede må integreres i reguleringsbestemmelsene.

Universell utforming innebærer mer enn etablering av heis fra parkeringskjeller til boligene og mulighet for individuell tilpassing i hver enkelt leilighet for funksjonshemmede. Disse punktene er dessuten minimums krav gitt i teknisk forskrift, og vi setter det som en forutsetning av lovverket etterleves. Skal derimot utemiljø og bygninger følge opp Stortingsmeldinger, bystyrevedtak og rikspolitiske retningslinjer om universell utforming må følgende punkter som ikke ivaretas tilstrekkelig i teknisk forskrift, sikres gjennom reguleringsbestemmelser:

- Materielle bestemmelser
- Plassering
- Utforming og plassering av utearealene
- Beplantning
- Bruk av belysning

I Rundskriv 5/99 "Tilgjengelighet for alle" heter det at;

"myndighetenes krav om at hensynet til funksjonshemmede skal ivaretas og synliggjøres kan kun tilfredsstilles dersom god tilgjengelighet fastlegges på plankartet, i bestemmelser og i eventuelle retningslinjer. På denne måten sikrer man at for eksempel krav i teknisk forskrift ivaretas eller at løsninger som ikke omfattes av forskriftene innarbeides ved utforming. Samtidig sikres berørte grupper innsyn og uttalerett til valgte løsninger gjennom offentlig ettersyn. Videre gir rundskrivet gode eksempler på hvordan dette bør gjøres i forhold til bl.a.;

- *parkering*
- *beplantning*
- *utearealer*
- *ledelinjer*
- *atkomst og stigningsforhold"*

4. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

De overordnede føringer som er utarbeidet innebærer at universell utforming tilgjengelighet for alle systematisk må innarbeides i planforslaget. Dette krever at saksfremlegget beskriver hvordan tilgjengeligheten for funksjonshemmede ivaretas bl.a. når det gjelder bolig, arbeids- og publikumslokaler/bygg, utearealer, atkomstforhold, tilgjengelighet til kollektivtransport, beplantning, parkering, gangveier, støy- og luftforurensing m.m. og at konsekvensene for funksjonshemmede i forhold til disse punktene beskrives.

Norges Handikapforbund Oslo insisterer derfor på at planen blir utformet slik at tilgjengelighet for funksjonshemmede blir lagt som et premiss i planen, og ber om at universell utforming forankres i reguleringsbestemmelsene. Vi foreslår at følgende punkter legges til:

5. FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

Utomhusarealer

Arealene skal være utformet slik at de er trygge, tilgjengelige og brukbare for bevegelseshemmede barn og voksne. Gangarealer skal ha sammenhengende ledelinjer, enten naturlige eller kunstige, som gir synshemmede mulighet til å orientere seg.

Det skal ikke brukes allergene planter.

Utforming

Byggverkene skal ha slike planløsninger og slike atkomstforhold at de kan benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede. Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn ved prosjektering.

Plassering og høyde

Tillegg: Byggområder skal lokaliseres og utformes slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle.

Parkering

Tillegg: 5-10% av parkeringsplassene skal anlegges og dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Skulle det være spørsmål ang. vår uttalelse, vennligst ta kontakt med saksbehandler siv. ark Benedicte Sofie Hoelsbrekken eller undertegnede.

Med vennlig hilsen

Norges Handikapforbund Oslo


Tore Amblie Bjørback
kontorsjef

Manglerudsletta borettslag

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	
- 2 MAI 2005	
SAKSNR: 200207414	
AVD:	SBH
Dato: 16.04.05	

Til: Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune.
Kopi: Bydel Østensjø.

**SVAR PÅ VARSEL OM IGANGSATT REGULERINGSARBEID –
INNSENDT PLANSKISSE TIL PLAN- OG BYGNINGSETATEN, GNR 148,
BNR 31. TRESKEVEIEN 31, 0681 OSLO**

Sterk naboprotest

Vi viser til mottatte dokumenter fra Peab v/ Pride Architects AS, datert 15. desember 2004 om ovennevnte sak og til TIDLIGERE SAK – Regulering av Treskeveien 31, med saksnummer 200207414 – søknad om omregulering av Treskeveien 31 til boligformål.

Manglerudsletta borettslag har vurdert det nye planforslag fra Peab / Pride Architects AS. Vi ber om at borettslagets kommentarer sees i sammenheng med våre kommentarer til tidligere forslag fra arkitekt Lene Frank med saksnummer 2000207414.

Borettslaget ønsker på nytt å påpeke hvor svært lite ønskelig det er med høye blokker på det aktuelle området. Forslaget fra Peab / Pride Architects innebærer som det forrige at eksisterende rekkehusbebyggelse i Treskeveien 23 – 29 vil bli liggende helt i skygge hele døgnet i store deler av sommerhalvåret.

Det er særlig uheldig at den nye planskissen opererer med punktblokker på 5. etasjer. Punktblokker på 5. etasjer vil utgjøre en massiv "vegg" i front av de nærmeste naboene i Treskeveien 23 – 29 (sidevei 20421). 5. etasjers blokker vil også virke svært massivt sett fra beboere i Treskeveien 24 – 26 som ligger rett på andre siden av Treskeveien 31. I tillegg bryter 5. etasjer med den eksisterende blokkbebyggelsen som har 3 etasjer med høy sokkel.

Vi ber om at Plan- og bygningsetaten tar våre innsigelser til følge ved behandling av saken. Dette innebærer en eventuell godkjenning og utbygging med en lavere bebyggelse (rekkehus eller lavblokker).

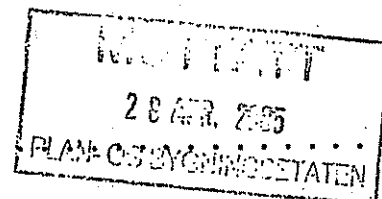
Spørsmål til styret kan rettes til Roar Hind, på tlf: 48.04.41.30 eller 23.29.17.51, eller på e-post: roar.hind@tns-gallup.no.

Med vennlig hilsen

Roar Hind

Roar Hind

Før styret i Manglerudsletta borettslag



MØTEREFERAT - NABOER I TRESKEVEIEN 31

Blanket nr
12-032

Prosjektnr | Prosjekt Treskeveien 31, Oslo

Arkivnr

Dato 12.11.2007 | Møtetid 20 - 21.30 | Sted - Treskeveien 14 b

Møteleder | Referent - Siv.ark. Knut M. Haaland

Tilstede | Fraværende

- 7 slk naboer fra div. Borettslag
- Knut Haaland fra Arkitektkontoret Haaland AS

Kopi av møtereferatet sendes til:

- PEAB Bolig AS v/ Ole Kristensen

Sak	Referat	Frist	Utføres av
-----	---------	-------	------------

1.0 – Bygningstyper og u.grad.

- 1.1 Haaland presenterte de to alternativene med henholdsvis 20 og 15 boliger. Alle naboene mente at alt. 1 var å foretrekke. Alt. 2 ville gi en sammenhengende mur mot naboer i øst og stenge for sol og utsyn. Det ble foreslått å redusere høyden på byggene til 2 ets og redusere antallet til 4 i hver rekke. Grunnforholdene er problematiske i området, og det kan være lønnsomt å utnytte høye grunnmurer til en kjelleretasje for å opprettholde bruksarealet som erstatning for 3. ets. Det ble også foreslått å redusere antall rekker til 3 stk, - jfr. vårt alt. 3.

2.0 – Atkomst og parkeringsdekning.

- 2.1 Bilatkomst nord på tomten ned til p-kjeller, som vist i alt. 1, kan komme i konflikt med barn som leker i veien. Atkomst direkte fra Treskeveien i syd er å foretrekke.
- 2.2 Parkeringsdekning på 1.2 er ikke tilstrekkelig, - min. 1.7 ble anbefalt fra naboene. De er engstelig for økt gjesteparkering i gatene, noe som allerede er et problem.
- 2.3 Naboene kom også inn på kravet om erstatningsplasser, - noe de ønsker realisert på tomten. Flere av de tilstedeværende hadde garasjeplasser i nærliggende anlegg til en leiepris på ca. kr. 500,- pr. mnd. De var usikre på om et kjøp av plasser til ca. kr. 200.000,- pr. stk. ville være av interesse.

3.0 – Utomhusarealer.

- 3.1 Naboene påpekte ulempen med høyspentledningen vest for tomten, og anbefalte oss å arbeide for å få lagt denne under bakken. Det ble også kommentert at lekearealene i alt. 1 lå nær opp til høyspenttraséen. Dersom PEAB Bolig AS kunne være interessert i å delta i en opprusting av ballplassen mot nord, ville dette bli sett på med velvilje.

Generelt var naboene fornøyd med initiativet til dialog fra utbygger. Det reviderte prosjektet med 15-20 rekkehus ble opplevd som et stort fremskritt i forhold til andre prosjekter som de tidligere var presentert på tomten.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydelsutvalget i Bydel Østensjø
v/bydelsadministrasjonen
Ryensvingen 1
0680 Oslo
INTERNPOST

OSLO KOMMUNE	
BYDEL ØSTENSJØ	
19 MAI 2009	
200401317-5	UG
AVD. 11	AK. 512
SAKSBEH.:	

Dato: 14.05.2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200408750-59 Saksbh: Anne- Lise Bye
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

**PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - TRESKEVEIEN 31 -
REGULERINGSPLAN**

Plan- og bygningsetaten har 08.05.2009, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn.

Området foreslås regulert til byggeområde for boliger og felles avkjørsel. Ny bebyggelse blir rekkehus i 2 etasjer pluss inntrukket 3. etasje. Det etableres 18 leiligheter. Utnyttelsen foreslås til 2500 m2 BRA. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold.

Orientering om planen kan De få i Kundesenteret i Plan- og bygningsetaten, Vahlsgate 1.

De kan også se planforslaget på følgende steder:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningstjenesten i bydel Østensjø, Ruensvingen 1.

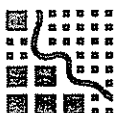
Planforslaget kan også lastes ned fra etatens hjemmesider: www.pbe.oslo.kommune.no.

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 17.06.2009**.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling. Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten og Dagsavisen. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Sign.
Heike Knoll, kundekonsulent



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

107/09

OSLO KOMMUNE	
BYDEL ØSTENSJØ	
19 MAI 2009	
200900357-1	UG
AVD. H.	SAKSBEH. AK 855

Berørte parter

11 MAI 2009

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200714074-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Frid Ane Møster

Arkivkode: 531.8

ØSTENSJØVEIEN MELLOM ØSTENSJØVEIEN 148 OG ULSRUDVEIEN 1A. VARSEL OM MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING

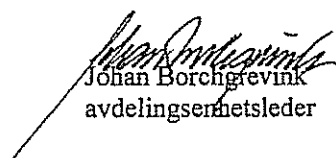
I henhold til plan- og bygningslovens § 28-1 nr.4, varsles forslag om mindre vesentlig endring av overnevnte område.

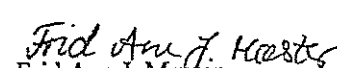
Vedlagt følger innsendt planbeskrivelse fra Samferdselsetaten. Vedlagt følger også forslag til plankart.

Eventuelle bemerkninger til endringen sendes Plan- og bygningsetaten innen 15.06.2009. Vi ber om at den oppgitte frist for bemerkninger overholdes. Ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten om denne aktuelle saken ber vi om at saksnnummeret oppgis som referanse. All henvendelse med e-post går gjennom vårt sentrale e-postmottak, og saksnnummeret i emnefeltet forenkler fordelingen av innkommet e-post.

Vedlegg: Forslagsstillers planbeskrivelse
Forslag til plankart

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byutvikling
Infrastruktur


Johan Borchgrevink
avdelingsleder


Frid Ane J. Møster
saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

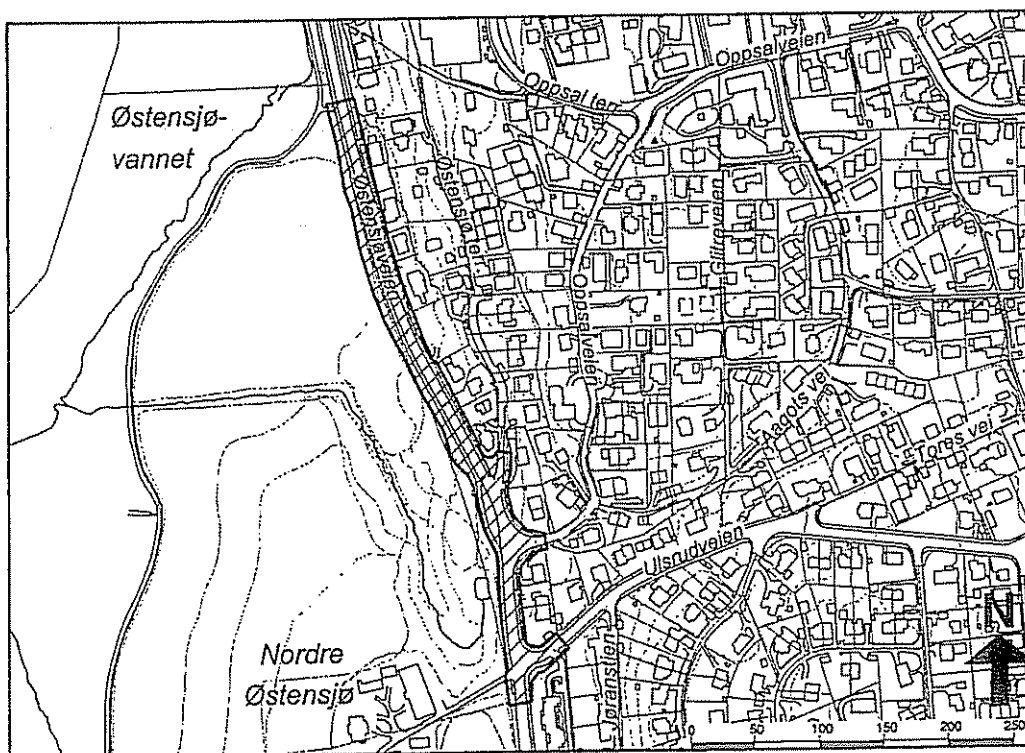
**Østensjøveien mellom Østensjøveien 148 og Ulsrudveien 1A.
Del av "rute Østensjøveien" i hovedsykkelveinettet.
Forslag om mindre vesentlig reguleringsendring
Plan- og bygningsetatens varsel**

Planforslaget medfører etablering av tosidig sykkelfelt i "rute Østensjøveien". Reguleringsendringen omfatter kun strekningen mellom Østensjøveien 148 og Ulsrudveien, mens hele tiltaket går mellom Eterveien og Haakon Tveters vei. Det trengs ikke omregulering for å etablere de resterende delene mellom Eterveien og Haakon Tveters vei.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsfristen fra: **11.05.09**
til: **15.06.09**

Forslagsstiller: Samferdselsetaten Konsulent: Hjellnes Consult AS

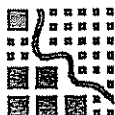


Bydel: Østensjø

Saksnummer: 200714074

Dokumentnummer: 4

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

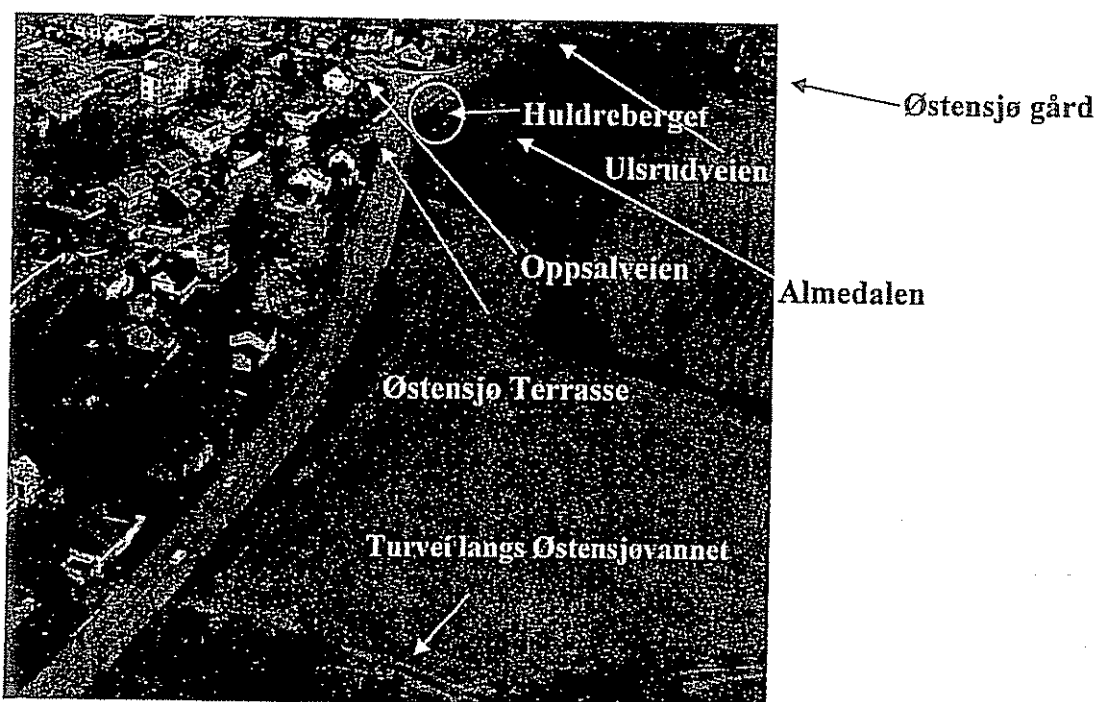
SAKSGANG

Komplett planforslaget ble mottatt av Plan- og bygningsetaten 12.02.2009. Etter varslingsperioden vil innkomne bemerkninger bli vurdert og eventuelle endringer innarbeidet. Plan- og bygningsetaten kan deretter vedta planforslaget på delegert myndighet.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

På østsiden av planområdet ligger Østensjøvannet med Østensjø gård som grenser til planområdet. Deler av areal langs vestsiden av Østensjøveien utgjør randsonen av et landbruks- og skogsområde. Like nord for Østensjø gård ligger Almedalen som er tinglyst fredet. "Huldreberget" (et rundsva med skuringsstriper fra siste istid) ligger innenfor område regulert til spesialområde: bevaring, er ikke fredet. I dag er det etablert en gangvei på innsiden av Huldreberget.



Figur 1 Størsteparten av planområdet. Her sett mot syd. (Oslo kommune 2007).

Det er etablert turvei langs hele Østensjøvannet. Turveien ligger imidlertid et stykke fra Østensjøveien. På vestsiden av planområdet, er det bebyggelse. Like nord for planområdet ligger Østensjø skole. En bussrute trafikkerer området mellom Ulsrudveien og Haakon Tveters vei. Det ligger ingen holdeplasser innenfor planområdet.

Strekningen i planforslaget ligger inne i det definerte hovedsykkelveinettet, vedtatt av bystyret i 1999. I dag benyttes størsteparten av arealet i planen til trafikkformål. Det er etablert fortau på 2,5 meter på begge sider av veien, resten utgjør kjørebane. Sykkelfelt er etablert både nord og sør for planområdet.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er ca. 470 meter langt og omfatter ca. 9,5 daa og vil koble sammen sykkelfelt sør og nord for planområdet. Sykkelfeltene er planlagt å være 1,5 meter på begge sider av veien, med unntak av strekningen forbi Huldreberget som vil være 1,4 meter. Fortauene er planlagt å være 2,5 meter på begge sidene. Kjørebanelen vil være tilnærmet lik eksisterende situasjon.

Det foreslås å stramme opp avkjørselsforholdene ved Østensjøveien 120 B og C. Forslaget medfører fjerning av eksisterende fortau på vestsiden av Østensjøveien mellom Grønlibakken 2 og Østensjøveien 148.

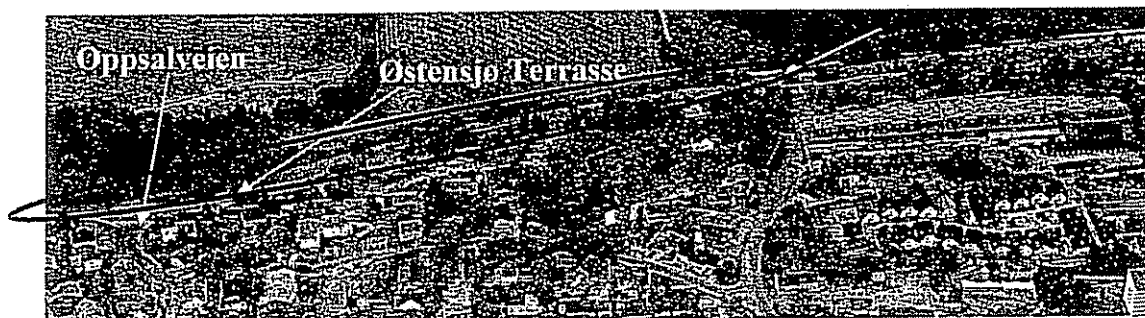
Planforslaget medfører en omregulering *fra*

- Spesialområde: bevaring (landbruk og kulturlandskap) (506 m²) (hvorav størsteparten av spesialområdet i dag er tilrettelagt til offentlig trafikkområde) og Bygeområde: bolig (68 m²) *til* Offentlige trafikkområder
- Friområde: turvei *til* Spesialområde: bevaring (landbruk og kulturlandskap)

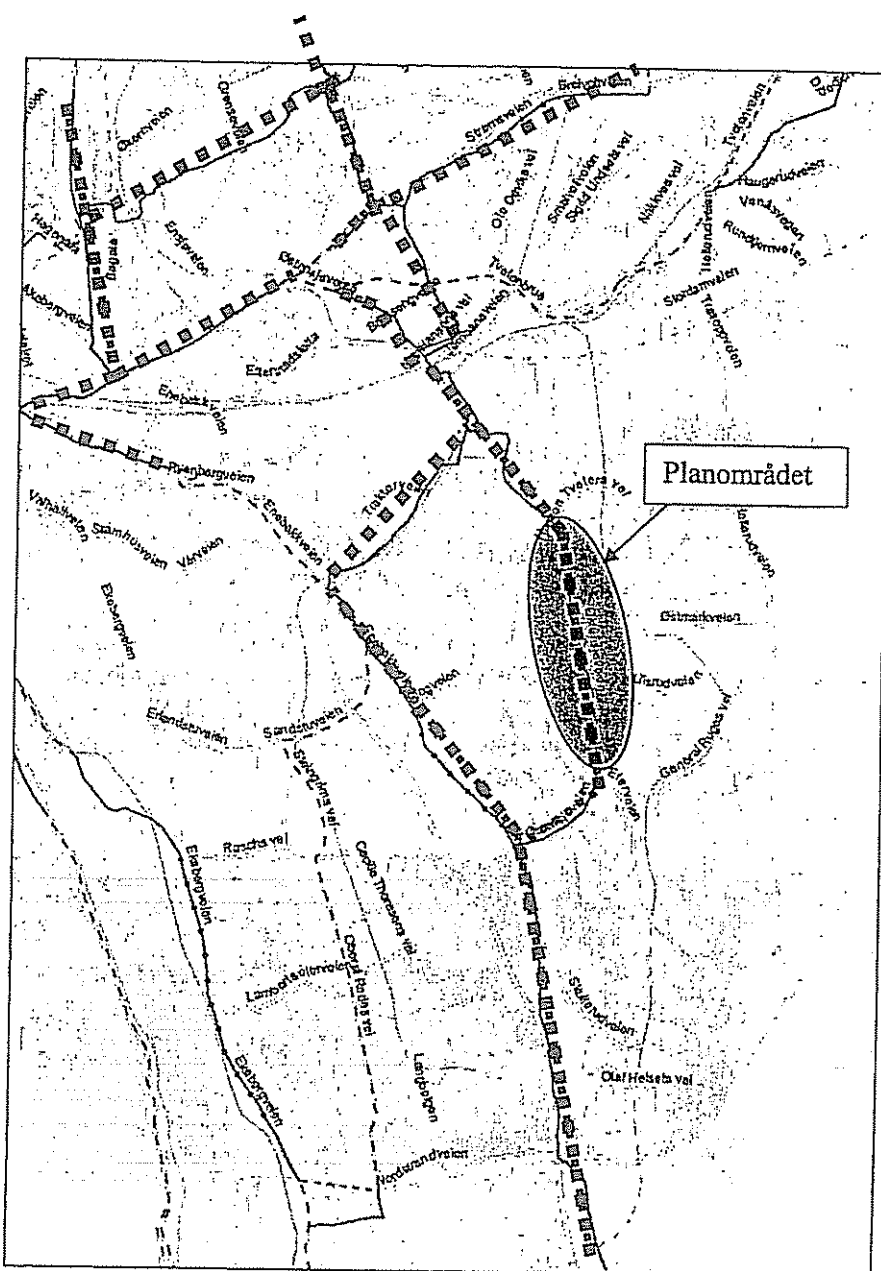
Ellers foreslås interne omdisponeringer innenfor areal avsatt til trafikkområde.

Trafikkforhold

Planforslaget vil medføre at "rute Østensjøveien" kompletteres. Hele ruten vil da være etablert med sykkelfelt. Etter etablering av dette forslaget, kan man sykle i samme system (sykkelfelt) helt fra krysset Østensjøvannet/ Enebakkveien til krysset Østensjøveien/ Tvetenveien. Dette utgjør en strekning på ca. 5 km. Planforslaget vil medføre at man kan sykle sammenhengende også over en lengre strekning enn den som er belagt med sykkelfelt. Se figur under.



Figur 2 Bildet viser så å si hele planområdet mellom Ulsrudveien (til venstre like utenfor bildet) til Østensjøveien 148.



Figur 3 Planområdet i forhold til hovedsykkelveinettet for øvrig (Samferdselsetaten: Statuskart 2008). Tykke stiplede linjer viser sammenhengende traséer som er bygget ut etter at forslaget er etablert.

Planer og prosjekter i området

Det er ikke registrert andre pågående planer i området.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 15 forhåndsuttalelser fra ti ulike instanser. Betydning for planen, pekes det på:

Bydel Østensjø: ber om at planen i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til Østensjøområdet Miljøpark, spesielt i området nord for krysset Østensjøveien/ Eterveien samt traséen i nord der den ligger svært nær vannet. De peker på at inngrep utover trafikkområdet bør unngås og ber om at forslagsstiller koordinerer arbeidet med Hafslund Fjernvarmes framføring av fjernvarmeledning. Det ytres ønske om samarbeid med Østensjøvannets venner angående løsninger som ivaretar naturverdiene Østensjøvannet representerer.

Byantikvaren (BYA) minner om at arbeidene skal stanses og BYA kontaktes ved funn av automatisk fredete kulturminner.

Friluftsetaten (FRD) har flere kommentarer til strekningen ved oppstart av planarbeid. For det som gjelder strekningen omfattet av planprosess se forslagsstillers planbeskrivelse.

Helse- og velferdsetaten (HEV) minner om at det dersom støynivået øker ved støyfølsomme bruksformål (for eksempel endring av støyskjermingsforhold), er det nødvendig å iverksettes avbøtende tiltak. HEV minner også om forurensingsforskriften.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus forutsetter at Almedalen verneområde ikke berøres negativt som følge av planen og vil komme tilbake til ytterligere bemerkninger i neste runde.

Østensjøvannets venner er opptatt av inngrep i Almedalen, både permanent og i anleggsperioden, samt en mulig åpning av bekk som i dag ligger i rør mellom Østensjø gård og Eterveien.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelser

Bydel Østensjø: Uttalelsen tas til etterretning. Ved revisjon av planen, er inngrepet ved Almedalen eliminert. For resten av planområdet, er inngrepene begrenset til det minimale. Planarbeidet er koordinert med fjernvarmearbeidet.

Byantikvaren (BYA): Uttalelsen tas til følge.

Friluftsetaten (FRD): FRIs ønske om regulering av turvei på vestsiden av strekningen (mellom profil 250 og 750 på tegninger i SAMs planbeskrivelse) vil ikke bli imøtekommet. Ønsket om oppheving av turvei mellom ca. profil 700 og 900 imøtekommes. Av trafikkfaglige hensyn opprettholdes parallell turvei og fortau mellom ca. profil 150 og 250.

Forslagsstiller anser ikke åpning av det historiske bekkeløpet som sitt ansvar.

Helse- og velferdsetaten (HEV): Uttalelsen tas til følge. Forslagsstiller påpeker at en reduksjon i fartsgrensen fra 60 til 50 km/ t vil kunne gi en reduksjon av støynivået.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus: Uttalelsen tas til etterretning. Ved revisjon av planen, er inngrepet ved Almedalen eliminert.

Østensjøvannets venner: Ved revisjon av planen, er inngrepet ved Almedalen eliminert. Generelt er inngrepene på vestsiden betydelig redusert i forhold til materialet som forelå på kunngjøringstidspunktet. Forslagsstiller ser det ikke som sitt ansvar å åpne bekkeløpet. Tiltaket vil ikke forhindre en senere gjenåpning.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Friluftsetaten (FRI): PBE støtter SAMs vurderinger. Det forutsettes en tett dialog mellom SAM og FRI i gjennomføringsfasen. PBE har vurdert at bekken ikke er aktuell for gjenåpning i forhold til overordnet grønnstruktur. Dersom bekken skulle gjenåpnes, ville dette innebære inngrep i private hager.

Østensjøvannets venner: Nord for Huldreberget etableres fyllinger (skråningsutslag) som utgjør 1031 m². Disse reguleres til midlertidig anleggsområde som skal tilbakeføres til tilsvarende standard som før tiltaket ble iverksatt.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Natur- og ressursgrunnlaget

De delene av område regulert til Spesialområde: bevaring (landbruk og kulturlandskap) som foreslås omregulert vil ikke ha innvirkning på dagens bruk av området da det allerede i dag er etablert gangforbindelse her.

Verneinteresser

Byantikvaren (BYA) har uttalt seg til nytt forslag i forbindelse med endring av planprosess fra full reguleringsforslag til mindre vesentlig endring. BYA sier de ikke har motforestillinger til den nye traséen slik den er beskrevet av forslagsstiller.

Friluftsetaten har også uttalt at de ikke vil ha like sterke motforestillinger til inngrep i sideterreng der tiltaket ikke medfører inngrep i den eldre edelløvkogen i Almedalen. FRI sier at de ikke har noen innvendinger til siste revisjon fremlagt av forslagsstiller forutsatt at det ikke medfører inngrep i fjell i dagen.

Plan- og bygningsetaten er positive til at tiltaket tilpasses eksisterende landskapselementer og at planforslaget ikke berører fjell i dagen.

Trafikkforhold og trafiksikkerhet

Som system er sykkelfelt det foretrukne i området, også fra Plan- og bygningsetaten sin side. Dette vil kun medføre mindre inngrep langs veibanen og vil koble sammen sykkelssystemet på en god måte. Forslaget vil heller ikke medføre konflikter i forhold til buss.

Støy

Uteområdene til boligene langs østsiden av Østensjøveien er støybelagt. PBE har ikke ennå etablert en forvaltningspraksis på når det må utredes for støy og når tiltaket utløser krav om etablering av avbøtende støytiltak. I denne saken, er det vurdert at tiltaket kan etableres uten avbøtende støytiltak for uteområdene da tiltaket medfører såpass små endringer, og de fysiske inngrepene i all hovedsak vil skje mot vest. Realisering av tiltaket vil ikke endre støysituasjonen i området.

Stedsutvikling

Plan- og bygningsetaten mener en sammenhengende strekning med sykkelfelt vil virke strukturerende og medføre mer oversiktlige forhold i området.

Barns interesser

Ved en separering av fotgjengere og syklist, vil også barn oppleve mer oversiktlige forhold og det vil bli tryggere å oppholde seg på fortauet. Dette vurderes som spesielt godt på en vei som benyttes som skolevei.

Universell utforming

Det vil ikke bli gjort noe med stigningen lang veibanen. Plan- og bygningsetaten forutsetter imidlertid at kryss og avkjørsler vil utføres med nedsenket kantstein.

Risiko- og sårbarhet

De mest relevante risiko- og sårbarhetsmomenter i denne sammenheng, er knyttet til risiko for trafikkulykker i kryss og ved avkjørsler der bilister ikke er observante på at det kan komme syklist. Sykkelfelt anses imidlertid som den tryggeste løsningen for syklist da de har klare vikepliktsforhold.

Deler av sykkelfeltet på vestsiden går over en bro. Mulige risikoelementer er at deler av broen raser ut. Dette er ikke ansett som et sårbart punkt fra forslagsstiller sin side. Det er flere meter ned til Ulsrudbekken som renner under broen, og det er ikke sannsynlig at bekken ved stormflo eller lignende vil vokse i så stor grad at den vil utgjøre en trussel. Det regnes ikke som sannsynlig at tiltaket vil medføre større sårbarhet for de bevaringsverdige forholdene enn de gjør i dag.

Fare for brann og eksplosjon betraktes ikke som større her enn i andre områder. Planforslaget vil heller å utløse en slik fare.

Interesse motsetninger

Det er ikke registrert særlige interesse motsetninger for planforslaget slik det nå foreligger.

Behandlingsform og planavgrensning

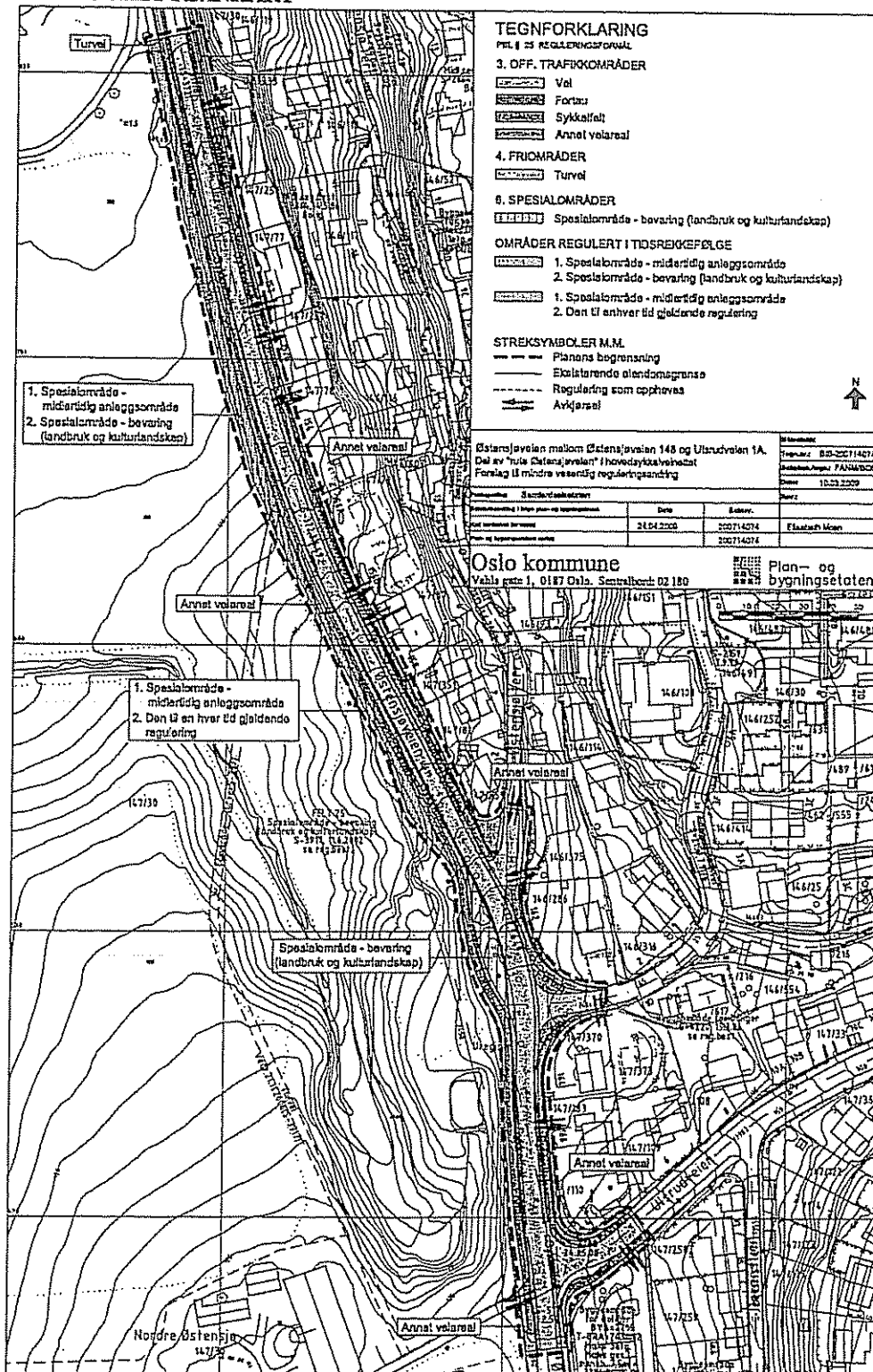
Størsteparten av planendringen skjer innenfor areal som fra før er regulert til offentlige trafikkområder. Det forekommer imidlertid noe areal som foreslås omregulert ved å endre hovedformål. De delene som foreslås omregulert fra et annet hovedformål, anses som ukontroversielle. BYA og FRI har vært med i hele prosessen. Det er innhentet forhåndsuttalelser og foregått en tett prosess mellom disse etatene og forslagsstiller. Dette er vurdert å være tilstrekkelig for å kunne behandle saken som en mindre vesentlig reguleringsendring. Plan- og bygningsetaten kan behandle planen endelig i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten ser på tiltaket som positivt da det vil bidra til å realisere enda en bit i hovedsykkelveinettet og vil føre til en sammenhengende trasé som går over en lengre strekning. Forslaget berører heller ikke private arealer ut over det som utløser planbehovet.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

FORMINSKET PLANKART



**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØSTENSJØVEIEN MELLOM
ØSTENSJØVEIEN 148 OG ULSRUDVEIEN 1A**

Ingen bestemmelser er foreslått endret.

FORSLAG TIL VEDTAK OM MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 28-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet gitt av bystyret 06.05.1997, sak 220 jfr byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425, mindre vesentlig reguleringsendring fra S-3786, vedtatt 24.05.00 Byggeområde for boliger og S-3917, vedtatt 11.06.02 – Spesialområde – bevaring (landbruk og kulturlandskap) og Friområde – turvei til Offentlige trafikkområder alt som foreslått av Samferdselsetaten, og vist på kart merket BIS-200714074 og datert Plan- og bygningsetaten 10.03.2009.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN / - 2009

Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Johan Borchgrevink
Avd. enhetsleder

Saksbehandler: Frid Ane Jacobsen Møster

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:1000

Forslagsstillers planbeskrivelse
Østensjøveien – Fra Østensjøveien 148 til Ulsrudveien 1A
Forslag om mindre vesentlig reguleringsendring
Varsel

Forslagsstiller: Samferdselsetaten, Oslo kommune
Konsulent: Hjeltnes Consult as

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE	1
Østensjøveien – Fra Østensjøveien 148 til Ulsrudveien 1A.....	1
Forslag om mindre vesentlig reguleringsendring	1
Varsel	1
SYKKELANLEGG – PARSELL HAAKON TVETERS VEI – ETERVEIEN	2
FORENKLET ILLUSTRASJON	8
EKSISTERENDE FORHOLD	11
PLANSTATUS	14
RIKSPOLITISKE BESTEMMELSER ELLER RETNINGSLINJER.....	14
GJELDENDE OVERORDNEDE PLANER	14
GJELDENDE REGULERING	14
MEDVIRKNING.....	14
BESKRIVELSE AV ENDRINGEN.....	18
KONSEKVENSER AV FORSLAGET	19
ILLUSTRASJONER.....	20

SYKKELANLEGG – PARSELL HAAKON TVETERS VEI – ETERVEIEN

BESKRIVELSE

Samferdselsetaten planlegger etablering av et sykkelanlegg i Østensjøveien mellom Haakon Tveters vei og Eterveien. Totalt er strekningen på ca. 1630 meter. Dette anlegget vil binde sammen eksisterende anlegg ved Haakon Tveters vei og Eterveien. Hjeltnes Consult as har, på vegne av Samferdselsetaten, utarbeidet forprosjekt og en detaljplan for dette tiltaket.

Hensikten med tiltaket er å legge til rette for økt trafikksikkerhet og bedre framkommelighet for syklistene, slik at sykkel kan bli et alternativt transportmiddel for flere.

I tillegg til etablering av sykkelstige med bredde 1,5 meter i begge retninger langs hele strekningen, medfører detaljplanforslaget fjerning av eksisterende fortau på vestsiden av Østensjøveien mellom Grønlibakken 2 og Østensjøveien 148, samt en oppstramming av avkjørselsforholdene ved Østensjøveien 120 B og C. Utover breddeutvidelse enkelte steder, for å oppnå tilstrekkelig plass til etablering av sykkelstige, hovedsaklig på vestsiden av Østensjøveien mellom Østensjøveien 148 og Ulsrudveien 1A, medfører ikke tiltaket endringer i eksisterende bruk eller regulering.

De 5 neste sidene viser eksisterende og planlagt utnyttelse av Østensjøveien. Den delen av strekningen mellom Haakon Tveters vei og Eterveien som krever omregulering av areal, nemlig delstrekningen mellom Østensjøveien 148 og Ulsrudveien 1A, er nærmere beskrevet i de neste kapitlene.

FORENKLET ILLUSTRASJON

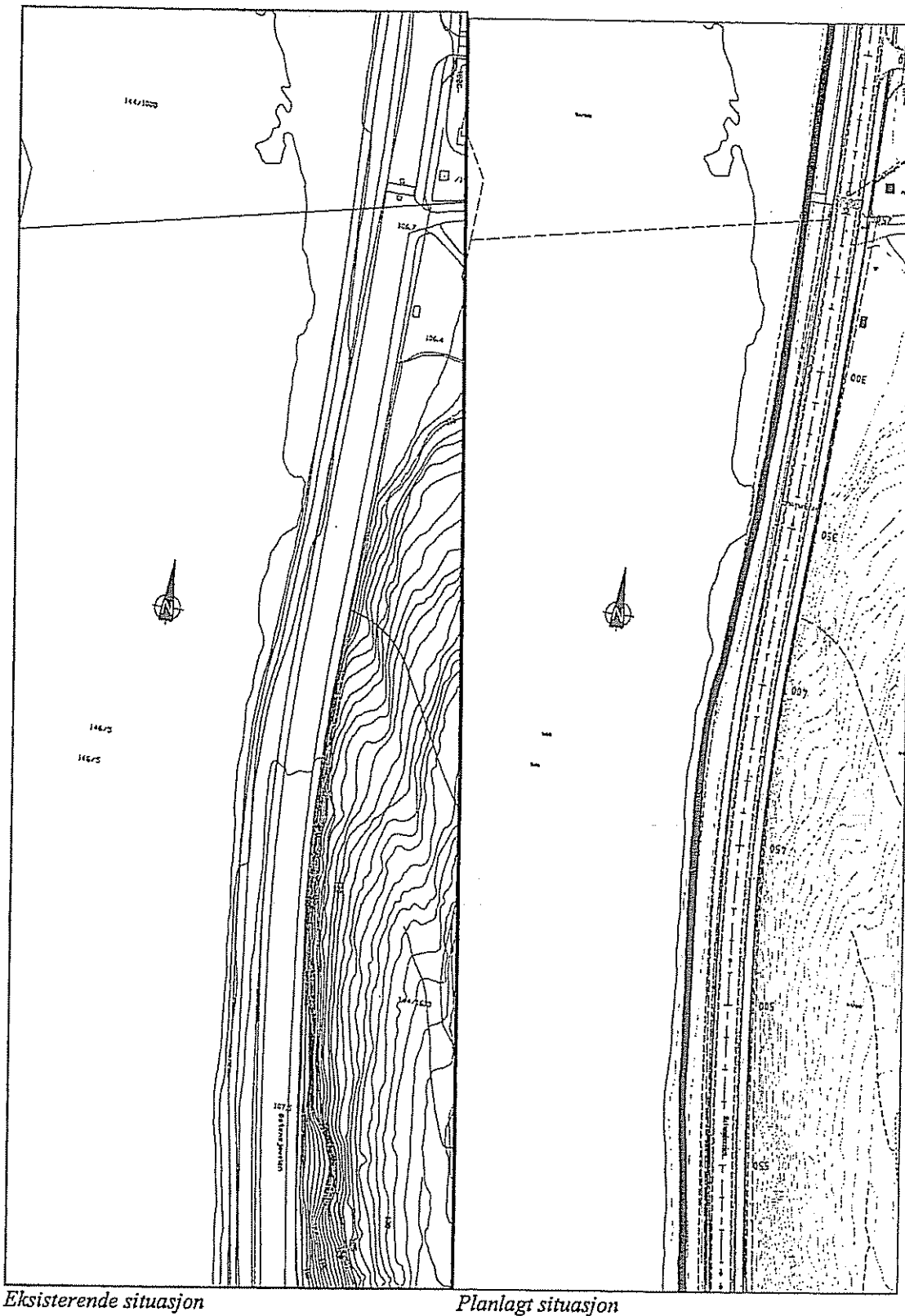
Illustrasjonene viser nåværende og tenkt utnyttelse av Østensjøveien.



Eksisterende situasjon

Planlagt situasjon

Strekningen fra Haakon Tveters vei til Østensjøveien 128A.



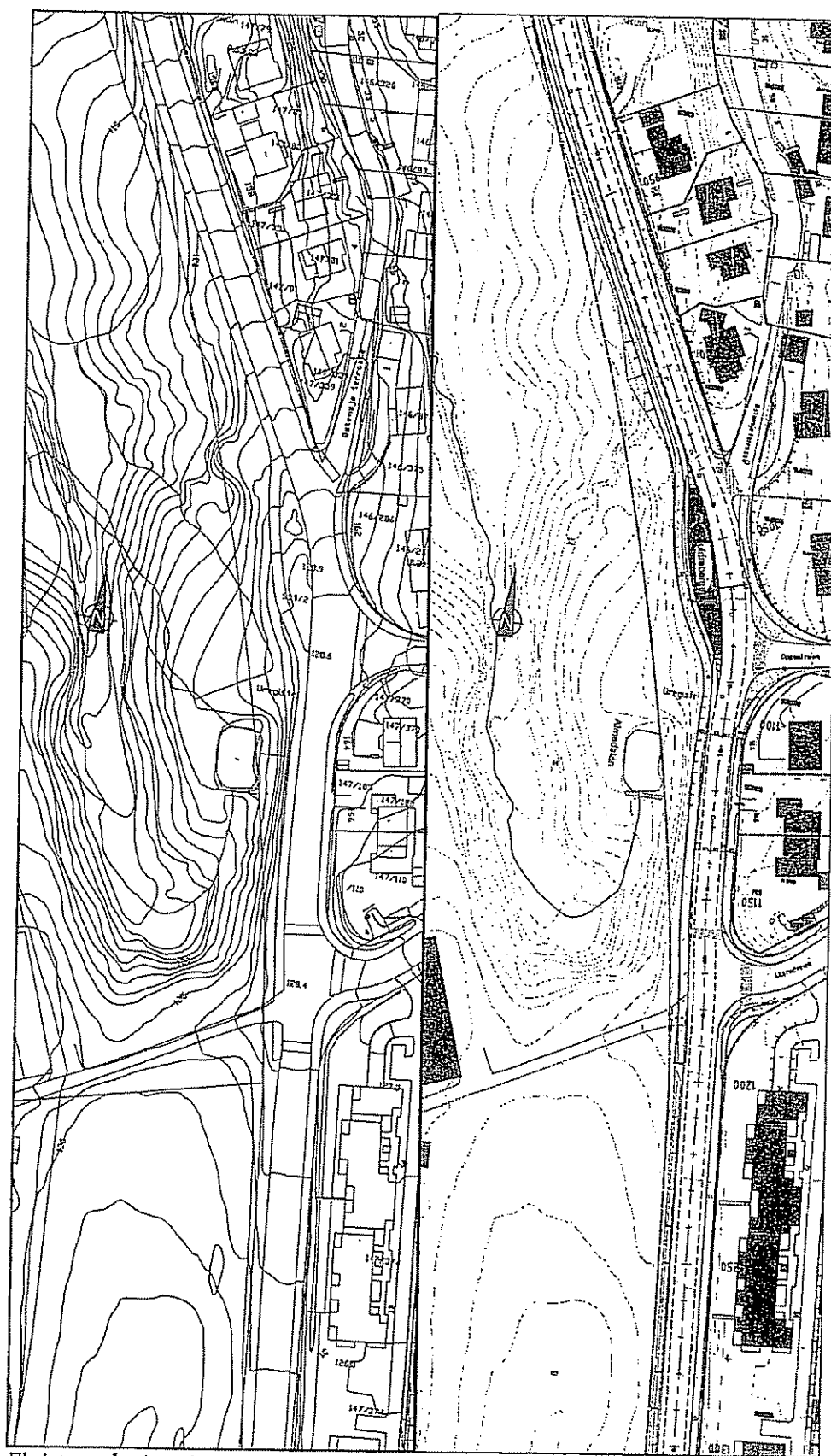
Strekningen fra Østensjøveien 122C til Østensjøveien 146A.



Eksisterende situasjon

Planlagt situasjon

Strekningen fra Østensjøveien 146A Østensjøveien 156.



Eksisterende situasjon

Planlagt situasjon

Strekningen fra Østensjøveien 156 til Ulstrupveien 3A.



Eksisterende situasjon

Planlagt situasjon

Strekningen fra Ulsrudveien 3A til Eterveien.

FORENKLET ILLUSTRASJON

Illustrasjonene viser nåværende og tenkt utnyttelse av Østensjøveien, som omfattes av forslag om mindre vesentlig reguleringsendring, dersom planforslaget vedtas.



Eksisterende situasjon

Planlagt situasjon

Strekningen fra Østensjøveien 148 til Østensjøveien 156.



Eksisterende situasjon

Planlagt situasjon

Strekningen fra Østensjøveien 156 til Ulsrudveien 1A.

BAKGRUNN

Generelt

Forslag om mindre vesentlig reguleringsendring har sin bakgrunn i Samferdselsetatens Handlingsplan 2006 – 2009 for gang- og sykkeltrafikk (2006) og Plan for hovedsykkelveinettet i Oslo (1998).

Utviklingen av et hovedsykkelveinett er et ledd i arbeidet med å legge til rette for mer miljøvennlig transport i Oslo. I planen for hovedsykkelveinettet for Oslo fra 1998 ble de viktigste målene med å bygge ut et hovedsykkelveinett formulert slik:

- Gjøre sykkel til et alternativt transportmiddel for flere, og dermed få flere til å sykle. Dagens tilbud er fortsatt for dårlig til at det kan forventes en betydelig økning i sykkelbruken. Det er særlig ønskelig å få flere arbeidsreiser over på sykkel. Dette vil avlaste vei- og kollektivsystemet i rushtiden.
- Bedre sikkerhet. Utbygging av et hovedsykkelveinett med gode løsninger vil redusere ulykkesrisikoen for syklister samtidig som andre trafikanter vil oppleve tryggere og mer ordnede/forutsigbare forhold.
- Bedre framkommelighet for syklister.

Målet for delstrekningen som dette forslaget om mindre vesentlig reguleringsendring omfatter, er i henhold til Samferdselsetatens handlingsplan for gang- og sykkeltrafikk fra 2006, å legge til rette for en sammenhengende sykkelforbindelse mellom Eterveien og Haakon Tveters vei, rute "Østensjøveien", med trafiksikker løsning, få systemskifter for syklende og med god framkommelighet.

I sør grenser tiltaket opp mot eksisterende sykkelfelt i Østensjøveien. I nord grenser prosjektet opp mot eksisterende sykkelfelt nord for Haakon Tveters vei mot Brynsenteret. Strekningen er et "manglende ledd" mellom sykkelfeltene som fortsetter i hver retning på begge sider i Østensjøveien.

Rute "Østensjøveien" omfatter en større strekning enn det dette forslaget om mindre vesentlig reguleringsendring behandler. Det vil imidlertid ikke være behov for reguleringsendringer for å få gjennomført tiltaket på den resterende delen av strekningen fra Eterveien til Haakon Tveters vei og de resterende delene er derfor utelatt fra plankartet.

Denne planbeskrivelsen beskriver i hovedsak planområdet "Østensjøveien – Fra Østensjøveien 148 til Ulsrudveien 1A", som er området vist i plankartet. Resten av strekningen "Østensjøveien – Mellom Haakon Tveters vei og Eterveien", som illustreres i vedlagt detaljplankart er imidlertid også beskrevet i denne planbeskrivelsens første kapittel ved navn "Sykkelanlegget – Parsell Haakon Tveters vei – Eterveien". Bakgrunnen for denne fremgangsmåte er ønsket om å illustrere sammenhengen mellom planområdet og resten av tiltaket, som dette forslaget om mindre vesentlige reguleringsendring legger til rette for.

Forprosjektet

Dette forslaget om mindre vesentlig reguleringsendring bygger på en detaljplan, som er utarbeidet på grunnlag av et forprosjekt med anbefaling av en løsning, alternativ 6. Det ble utredet 7 ulike forslag, hvor det alternativet som er lagt til grunn for utarbeidelse av dette forslaget om mindre vesentlig reguleringsendring, ble vurdert som det beste.

I første fase av forprosjektet ble det utredet tre alternative løsninger med sykkelfelt og fortau langs strekningen. Alternativ 3 ble favorisert, da denne løsningen var best med tanke på minst inngrep i naturvernet område. Denne løsningen var også i samsvar med gjeldende regulering av turvei, samt at den ga bredest sykkelfelt for syklister på mesteparten av strekningen.

Underveis i prosjektet ble det utarbeidet ytterligere alternativsutredninger, med full bredde på vegbanen og innsnevring av kryss generelt. Det ble på bakgrunn av dette utarbeidet ytterligere fire alternativer. Hovedprinsippet i alle alternativene er å beholde fortau på bebyggelsessiden. Gjennomgående sykkelfelt anlegges på begge sider av vegbanen fra Haakon Tveters vei til Eterveien. Unntaksvis i alternativ 6, foreslås

sykkelfeltet å legges vest for knausen ved Oppsalveien. Ved behov for vegutvidelse p.g.a. sykkelfelt, taes dette arealet av eksisterende fortau / grøntbelte på vestsiden av veien.

Det valgte alternativet (nr. 6) er det alternativet som er utformet i best samsvar med sykkelhåndbokas intensjoner ut fra trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Dette alternativet innebærer full bredde på både veg og sykkelfelt langs hele strekningen. Sykkelfelt foreslås langs begge sider av vegbanen med unntak forbi fjellknaus ved Oppsalveien, hvor sykkelfeltet legges vest for fjellknausen.

Forprosjektet tilrår i tillegg at skiltet hastighet reduseres til 50 km/t av trafikksikkerhetsmessige hensyn. Dette ble innført fra januar 2008 bl.a. med tanke på sykkeltiltaket.

Faglig vurdering - valg av type sykkelanlegg

Valg av anleggstype er gjort ut fra anbefalinger som er gitt i vegvesenets håndbok 233, "Sykkelhåndboka. Utforming av sykkelanlegg". Anbefalingene her er basert på norske og utenlandske erfaringer. Områdetype, hastighet og trafikkvolum for biltrafikken er de viktigste forholdene som avgjør valg av løsninger for syklende.

For områder med middels tett bebyggelse er det tre hovedtyper anlegg som kan være aktuelle. Det er sykkelfelt, sykkelvei (enten som vanlig gang- og sykkelvei, eller som en sykkelvei der gangtrafikken er separert med et eget fortau), eller blandet trafikk. Fortau frarådes som sykkelanlegg, bl.a. fordi trafikreglene sier at sykling skal skje på de gåendes premisser, og fordi dette er en farlig løsning for syklister i forbindelse med kryss og avkjørsler.

I henhold til "Sykkelhåndboka" ligger valg av løsning i skillet mellom sykkelveg / sykkelfelt og sykkelveg. Både nord og syd for strekningen er det i dag sykkelfelt. For å få et sammenhengende sykkelveinett uten for mange skifter, er det valgt å benytte sykkelfelt også på denne strekningen i utredningen av de ulike alternativene.

Planbehovet

Planbehovet for strekningen mellom Østensjøveien 148 og Ulsrudveien 1A utløses hovedsaklig av en omregulering av del av et område fra "spesialområde – bevaring (landbruk og kulturlandskap)" til "offentlig trafikkområde", deler av et område fra "bygeområde – bolig" til offentlig trafikkområde, del av et område fra "friområde – turvei" til "spesialområde – bevaring (landbruk og kulturlandskap)", samt interne omdisponeringer innen formålet "offentlig trafikkområde".

Valg av plantype "mindre vesentlige reguleringsendring" begrunnes i at endringene i eksisterende regulering hovedsaklig består av interne omdisponeringer innen formålet "offentlige trafikkområde", samt tilpasning av regulering til eksisterende forhold. Forslagsstiller oppfatter at det ikke eksisterer konflikter rundt de beskjedne delene av planen som medfører endring av hovedformål og faktisk bruk, og at endringene er udramatiske. Det har vært dialog og aksept om dette med relevante etater og grunneiere.

Varsling av oppstart av planarbeid vinter 2007/2008

Forslagsstiller varslet vinter 2007/2008 oppstart av planarbeid med tanke på en full reguleringsprosess. Denne strategien er nå valgt bort til fordel for et forslag om mindre vesentlig reguleringsendring. De opprinnelige uttalelsene til varsling av oppstart er likevel referert og kommentert i denne planbeskrivelsen.

EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet – Østensjøveien fra Østensjøveien 148 til Ulsrudveien 1A

Planområdet omfatter strekningen som nevnt ovenfor, inkludert enkelte tiliggende arealer. Planområdet er på 9,5 daa.

Dagens arealbruk er varierende. Store deler av planområdet er allerede i dag regulert til og benyttet som offentlig trafikkområde, mens deler av planområdet benyttes som offentlig trafikkområde i praksis, men er regulert til formål som "bygeområde – bolig", "friområde – turvei" og "spesialområde – bevaring (landbruk

og kulturlandskap). I tillegg er enkelte deler av planområdet regulert til annet formål som "friområde – turvei" og spesialområde – bevaring (landbruk og kulturlandskap) og også i praksis benyttet som dette.

Planområdet er i lengde avgrenset til området mellom Østensjøveien 148 og Ulsrudveien 1A. På vestsiden av Østensjøveien er planområdet avgrenset til det området som er vurdert som nødvendig for å etablere sykkelfelttiltaket eller som må beslaglegges midlertidig, samt av eksisterende reguleringsgrense for "friområde – turvei". På østsiden av Østensjøveien er planområdet i hovedsak avgrenset til eksisterende reguleringsgrense for "offentlig trafikkområde" med unntak av søndre del av kryss med Ulsrudveien, hvor avgrensningen består av ytterkant av framtidig fortau.

Natur- og ressursgrunnlaget

Planområdet har i seg selv ikke noe vesentlig natur- eller ressursgrunnlag, men planområdets tilgrensende områder på vestsiden benyttes til landbruk, i tillegg til at det finnes et mindre skogområde.

Landskap

Landskapet innenfor planområdet består i hovedsak av asfalterte trafikkarealer, mens det på vestsiden av Østensjøveien også inkluderer enkelte områder i randsonen av et landbruksområde og et skogområde. Landskapet i planområdets tilgrensende områder på østsiden av Østensjøveien består hovedsaklig av etablert villabebyggelse, mens det på vestsiden av Østensjøveien består av noe kupert landbruks- og skoglandskap, i tillegg til Østensjøvannet. Videre finnes det også en liten bekk og dam i Almedalen.

Verneinteresser

Planområdet omfatter deler av et område på vestsiden av Østensjøveien som er regulert til "spesialområde – bevaring (landbruk og kulturlandskap). Almedalen er tinglyst fredet. Ved Almedalen berører ikke planarbeidet områder som ikke allerede benyttes til offentlig trafikkformål. Byantikvaren opplyser om at det er gjort flere arkeologiske funn av ulike slag i nærhet av planområdet, men har i sin uttalelse ikke fremmet krav om ytterligere undersøkelser i forbindelse med planarbeidet.

Miljøfaglige forhold

Forslagsstiller er ikke kjent med spesielle forhold knyttet til luft- eller grunnforurensning i planområdet. Friluftsetaten opplyser at Almedalen er et område med svært høye biologiske kvaliteter. Det er noe støy fra eksisterende biltrafikk innenfor planområdet.

Trafikkforhold

Veistandard

Veibredden (asfaltert bredde/bredde mellom kantstein) i planområdet varierer fra 7,25 til 9,00 meter, mens helningen varierer fra ca. 2% til 8%.

Eksisterende anlegg for fotgjengere

Det er eksisterende fortau på begge sider av veien langs hele strekningen fra Østensjøveien 148 til krysset Østensjøveien – Ulsrudveien 1A. Fortauene har en bredde på mellom 2,0 og 3,0 meter. På vestsiden av Østensjøveien skilles fortau og vei ved Huldreberget der fortau går på vestsiden av knausen.

Eksisterende anlegg for syklist

Det finnes ikke anlegg for syklist innenfor planområdet. Det finnes eksisterende sykkelfelt mot Bryn fra krysset Østensjøveien – Haakon Tveters vei og mot Abildsø fra krysset Østensjøveien – Eterveien.

Trafikkmengder og fartsnivå

Det ble gjort tellinger i forbindelse med en utredning av vei- og trafikkforhold i dette området i 2002. Tellingene viser at biltrafikken har en ÅDT på 7466 på strekningen Haakon Tveters vei - Ulsrudveien.

Det er gjort tellinger av sykkeltrafikken ved Østensjøveien nr. 122 C. Tellingen som ble gjort 28. mai 2008, i tidsrommet kl. 07:00 – 09:00 og kl. 15:00 – 17:00, viste at 556 syklist passerte tellesnittet i løpet av de fire timene tellingen varte. Av disse benyttet 413 syklist veibane/fortau og 143 syklist parallell turvei. Tellepunktet ligger utenfor planområdet for mindre vesentlig reguleringsendring, men gir en god indikasjon på sykkeltrafikken i planområdet. Tabell med resultatene fra tellingene følger som vedlegg.

Det er ikke gjort fartsmålinger på strekningen. Skiltet hastighet er 50 km/t på Østensjøveien i hele planområdet.

Ulykker

Det har skjedd 4 ulykker på strekningen mellom Haakon Tveters vei og Eterveien i perioden 2002 – 2005, hvorav 6 personer som var innblandet i disse ulykkene ble lettere skadd. I en av ulykkene ble en fotgjenger påkjørt i gangfelt ved Ulsrudveien. Sykkelykker er ikke registrert i denne perioden.

Det er usikkert om det har skjedd flere ulykker med fotgjengere og syklister involvert enn det som inngår i ulykkesstatistikken. Sykkel- og fotgjengerulykker har en betydelig grad av underrapportering.

Forhold til hovedveier

Planområdet har ingen direkte atkomst til omkringliggende hovedveier, men Østensjøveien knyttes til E6 ved Bryn-krysset i nord og Abildsø-krysset i sør.

Avkjørsler

Det er en rekke avkjørsler til boligeiendommer innenfor planområdet.

Risiko- og sårbarhet

Det er ikke registrert spesielt stor fare for ras eller flom. I et veianlegg vil det alltid forekomme fare for brann og eksplosjon grunnet fare for kollisjoner mellom biler eller mellom bil og et annet objekt, men denne faren er ikke høyere enn hva som anses som normalt.

Sosial infrastruktur

Buss

Det er ingen bussholdeplasser langs strekningen. Bussrute 78 går Ulsrudveien – Østensjøveien (sydover mot Abildsø). Den har 2 avganger i timen på dagtid i tidsrommet 08.00 – 18.00. Krysset Ulsrudveien – Østensjøveien er dårlig tilpasset buss.

Teknisk infrastruktur

Planområdet er i seg selv hovedsaklig teknisk infrastruktur, i form av et veianlegg. Det er for øvrig kabler og ledninger av flere typer langs Østensjøveien, som el, tele, va, etc.

Estetikk og byggeskikk

Dagens veianlegg innenfor planområdet er enkelte steder noe "lurvete" og slitt, preget av tidens tann. Langs hele strekningen er det boligbebyggelse, hovedsaklig i form av villabebyggelse, mens det lengst sør finnes blokkbebyggelse. I tillegg ligger Østensjø gård vest for planområdet.

Barns interesser

Østensjøveien benyttes i en viss grad som skolevei for skoleelever. Videre finnes grøntområder grensende til planen, blant annet "Almedalen" og Østensjøvannets nordre del, som er potensielle lekearealer for barn.

Universell utforming

Bevegelses- og funksjonshemmede kan, på deler av strekningen, erfare noen problemer på grunn av stigning på opp til 8%.

Juridiske forhold

Det foreligger ingen rekkefølgekrav, utbyggingsavtaler eller spesielle rettigheter, utover avkjørselstillatelser, men det må erverves noen mindre arealer. "Almedalen", som er ravinen mellom Østensjø Gård og Østensjøveien, er "fredet" ved tinglysning i 1921, men planarbeidet berører ikke den delen av Almedalen som fredningsvedtaket gjelder (gnr./bnr. 147/30).

Interessemotsetninger

Det er generell enighet om behovet for etablering av sykkelstige på strekningen, men det er noe forskjellig syn på detaljer, som for eksempel bredder.

Eieropplysninger

Gnr. 146	bnr. 286	Frid Stemland og Rune Mæhre
Gnr. 146	bnr. 375	Ingolf Fure
Gnr. 147	bnr. 77	Oddvar Eikeri
Gnr. 147	bnr. 78	Berit Helgeland, Martin Støver og Margrete Heggland
Gnr. 147	bnr. 79	Leif Ødegård
Gnr. 147	bnr. 80	Anne Louise og Kim Leikfoss
Gnr. 147	bnr. 81	Leif Preus
Gnr. 147	bnr. 30	Astrid og Tore Solbakken
Gnr. 147	bnr. 252	Kristin Ekstrøm
Gnr. 147	bnr. 351	Ingunn Beck
Gnr. 147	bnr. 359	Kristin Efskin
Gnr. 147	bnr. 370	Dac og Thuy Nguyen
Gnr. 147	bnr. 374	Eiendommen består av 30 seksjoner
Uregistrert veggrunn		(Østensjøveien)

PLANSTATUS

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Det er ikke registrert noen rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer med direkte relevans for reguleringsplanforslaget.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025:

En av visjonene i "Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025" er at Oslo *"skal ha en byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem"*. Et av målene i kommuneplanen er at *"Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling"*. Videre er en av strategiene for å dette målet å: *"Videreutvikle et effektivt og miljøvennlig transportsystem"*, og her trekkes sykkeltrafikk fram spesielt. *"Oslo har et potensial for økt sykkeltrafikk. Sykkelen har stor konkurranseflate mot bil og kollektivmidler på reiser kortere enn 5 kilometer. God tilrettelegging med lette identifiserbare og ensartede sykkelanlegg vil sikre sykklistene bedre plass i trafikken. Det er derfor viktig å fullføre utbyggingen av hovedsykkelveinettet, da med særlig fokus på traséer i sentrum og indre by."* Planforslaget er altså utvilsomt i samsvar med gjeldende kommuneplan for Oslo kommune.

Plan for hovedsykkelveinettet i Oslo, Statens vegvesen Oslo, Samferdselsetaten, Plan- og bygningsetaten, oktober 1998, vedtatt i Oslo Bystyre 23.09.99.

Gang og sykkeltrafikk, handlingsplan 2006 – 2009, Oslo kommune Samferdselsetaten, 2006.

Gjeldende regulering

Planområdet – Østensjøveien fra Østensjøveien 148 til krysset Østensjøveien – Ulsrudveien 1A
 S-372, vedtatt 03.06.49 – Offentlige trafikkområder – Kjørevei, fortau, skulder, annet veiareal
 S-517, vedtatt 11.02.54 – Offentlig trafikkområde
 S-2159, vedtatt 07.09.76 – Offentlig trafikkområde – gang- og sykkelvei
 S-3786, vedtatt 24.05.00 – Offentlig trafikkområde og Byggeområde for boliger
 S-3917, vedtatt 11.06.02 – Spesialområde – bevaring (landbruk og kulturlandskap) og Friområde - turvei

MEDVIRKNING

Innspill ved kommunalt samråd

Saken er ikke behandlet som planinitiativ og det foreligger ikke samrådsinnspill. Det er derimot avholdt møtevirksomhet fra et tidlig stadium av prosjektet mellom tiltakshaver og relevante kommunale etater.

Forhåndsuttalelser ved varsling av oppstart av planarbeid

Dette arbeidet var opprinnelig tenkt gjennomført som en ordinær reguleringsplanprosess, og det ble varslet oppstart i henhold til Plan- og bygningsloven for Østensjøveien mellom Haakon Tveters vei og Eterveien. Tiltakshaver har senere valgt å endre prosess fra full reguleringsplan til forslag om mindre vesentlig reguleringsendring for deler av det opprinnelige planområdet. Grunnet dette er forhåndsuttalelser, som er innkommet som resultat av tidligere varsling av oppstart av planarbeid, bli referert og kommentert, selv om dette kapittelet normalt ikke hører hjemme i en planbeskrivelse til et forslag om mindre vesentlig reguleringsendring.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel Østensjø - Bydelsadministrasjonen	01.04.08
2. Brann- og redningsetaten	25.06.08/28.07.08
3. Byantikvaren	07.04.08/18.07.08
4. Friluftsetaten	15.04.08/15.07.08
5. Helse- og velferdsetaten	10.06.08
6. Vann- og avløpsetaten	17.03.08/
7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	11.04.08/04.08.08
8. Hafslund Nett AS	03.06.08
9. Norges Handikapforbund – Oslo	10.04.08/09.08.08
10. Østensjøvannets venner	04.04.08

Sammendrag av forhåndsuttalelser

1. Bydel Østensjø – Bydelsadministrasjonen ber om at planforslaget i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til Østensjøområdet Miljøpark, spesielt i området ved Almedalen og området nord for krysset Østensjøveien/Eterveien, samt traséen i nord. Inngrep utover det som i dag benyttes til veibane må unngås og anleggelse av sykkelvei bør sees i sammenheng med Viken fjernvarmes arbeid i samme område.

2. Brann- og redningsetaten ber om at planarbeidet må ta hensyn til forhold som kan påvirke Oslo brann- og redningsetats muligheter for å utføre innsats ved brann e.l. i bygninger langs Østensjøveien. Det henvises til teknisk forskrift og interne retningslinjer for tilkomst og tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Atkomst for Brann- og redningsetats utrykningskjøretøy må ikke hindres/forverres.

Brann- og redningsetaten opplyser i brev av 28. juli 2008 at de opprettholder sin uttalelse etter omgjøring av planprosess-type.

3. Byantikvaren melder at det tidligere er gjennomført arkeologiske undersøkelser på strekningen mellom Haakon Tveters vei og Eterveien. Det kreves at det gjennomføres en arkeologisk undersøkelse av eiendommen til gården Østensjø, før det kan gis en endelig uttalelse.

Byantikvaren opplyser i brev av 18. juli 2008 at de frafaller krav om arkeologisk registrering på strekningen, men de minner om at arbeider straks skal stanses og Byantikvaren varsles, dersom det gjøres funn av automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeidet.

Som følge av blant annet innkomne uttalelser til varsling av oppstart av planarbeid har forslagstiller revidert detaljplanen som ligger til grunn for planforslaget flere ganger. I forbindelse med dette arbeidet har forslagstiller vært opptatt av å holde en tett dialog med Byantikvaren. I e-post av 20. november 2008 uttaler Byantikvaren v/Leif Håvard Vikshåland at de synes detaljplanen som ligger til grunn for forslag om mindre vesentlige endring "ser grei ut" og at de ikke har motforestillinger til den nye traséen slik den blir beskrevet. Byantikvaren ber om å bli informert om oppstart av anleggsarbeidene, slik at de eventuelt kan overvåke arbeidene.

4. Friluftsetaten

Friluftsetaten påpeker at det i planforslaget er foreslått å beholde reguleringen av fortau langsmed Østensjøvannet. Dette samstemmer ikke med de tilsendte detaljplantegningene der dagens fortau var foreslått regulert om til å bli en del av "friområde – park" som foreslått i forprosjektet. Friluftsetaten (FRI) fraråder løsning med parallellgående turvei og fortau på denne strekningen.

- FRI ber om at regulert turvei/skiløype parallelt med og inntil dagens fortau fra profil ca 700 og nærmere 200 m sydoover, oppheves. FRI mener denne blir urealistisk da det reguleres fortau på samme strekning.
- FRI ber om at det vurderes om regulert turveitrasé parallelt med og nær vei langs vannet, kan endres til faktisk bruk. Opparbeidet turvei mellom vannet og veien ligger nærmere vannet enn det som er regulert.
- FRI ønsker at 100 m eksisterende fortau parallelt med turvei ved nordenden av vannet skal fjernes, for å bevare en større del av grøntbeltet.
- FRI fraråder ethvert inngrep i Almedalen-området, som har "svært høye biologiske kvaliteter og er tinglyst fredet".
- FRI ber om at inngrep fra profil 1400 til Eterveien begrenses til det minimale. Det bes også om at et historisk bekkeløp gjenåpnes.
- FRI har kommentarer til detaljplanen som gjelder skråningsutslag, massehåndtering og vegetasjon som ikke er del av reguleringsplanen.
- FRI ber om at planarbeidet sees i sammenheng med fjernvarmeprosjektet og at disse koordineres, slik at inngrep minimeres. Det bes om at løsningene vurderes samlet og at inngrep på vestsiden av veien reduseres til et minimum, og da spesielt i de mest sårbare områdene.

Friluftsetaten opplyser i brev av 15. juli 2008 om at de opprettholder sin uttalelse etter omgjøring av planprosess-type.

Som følge av blant annet innkomne uttalelser til varsling av oppstart av planarbeid har forslagsstiller revidert detaljplanen som ligger til grunn for planforslaget flere ganger. I revisjonsarbeidet har kommunikasjon med Friluftsetaten blitt sterkt vektlagt. I kommentar til siste revisjon (e-post fra Bård Bredesen av 4. november) uttaler Friluftsetaten at de ikke vil ha *"like sterke motforestillinger til inngrep i sideterrang der tiltaket ikke medfører inngrep i den eldre edelløvskogen i Almedalen"*. I e-post av 09. februar 2009 påpeker Friluftsetaten videre at de også er opptatt av å bevare fjell i dagen (Huldreberget), men at de ikke har noen innvendinger til siste revisjon, forutsatt det at ikke medfører inngrep i fjell i dagen.

5. Helse- og velferdsetaten melder at prosjekt som innebærer terrenginngrep må forhold seg til kapittel 2 i forurensningsforskriften om "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider". Det må også iverksettes avbøtende tiltak, dersom tiltaket fører til økning av støynivået for støyfølsomme bruksformål. Det er ingen kjente forhold som forringer luftkvaliteten.

6. Vann- og avløpsetaten har ingen merknader til planarbeidet på det nåværende tidspunkt.

7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus forsetter at Almedalen verneområde ikke berøres negativt som følge av planen. De vil ved offentlig ettersyn vurdere om det fremkommer opplysninger, som krever konkret behandling, herunder om nasjonale mål og retningslinjer for arealplanlegging innen våre fagområder er ivarettatt.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus opplyser i brev av 04. august 2008 om at de opprettholder sin uttalelse etter omgjøring av planprosess-type, og minner om at de forutsetter at naturverdiene i Almedalen ikke blir berørt.

8. Hafslund Nett AS opplyser om at de har linje-/kabelanlegg og stasjonsanlegg i området og ber om at det tas hensyn til dette i det videre planarbeidet. De gir standard opplysninger om avstand og andre forhold til eksisterende anlegg, støy fra nettstasjon, kostnader ved omlegging av nett, kapasitet på eksisterende strømnnett, nye strømforsyningsanlegg og anleggsbidrag. De kommer også med opplysninger om prosjektering av veibelysning og krav i denne forbindelse.

9. Norges Handikapforbund – Oslo påpeker at de er av den oppfatning av at universell utforming skal være et førende prinsipp i all planlegging og i alle tiltak og de henviser til "de syv prinsippene i universell utforming". Den henviser også til kommuneplan og regjeringens handlingsplan når det gjelder tilgjengelighet og tilpassing for funksjonshemmede.

Norges Handikapforbund – Oslo opplyser i brev av 09. juli 2008 om at de opprettholder sin uttalelse etter omgjøring av planprosess-type.

10. Østensjøvannets venner og forslagsstillers konsulent avholdt et orienteringsmøte 04. april, hvor konsulent redegjorde for hensikt med planarbeidet. Østensjøvannets venner var opptatt av størrelsen på inngrepet i Almedalen, både permanent og i anleggsperioden, samt at det tilrettelegges for åpning av bekk på deler av strekningen mellom Østensjø gård og Eterveien. Østensjøvannets venner har ikke kommet med noen skriftlig uttalelse etter dette.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelser

1. Bydel Østensjø – Bydelsadministrasjonen. Uttalelse tas til etterretning. Planen er revidert og inngrepet ved Almedalen er eliminert. I resten av planområdet er inngrepene begrenset til et minimum av hva som er nødvendig for å gjennomføre sykkelfelt-tiltaket. Forslagsstillers arbeid er koordinert med fjernvarmearbeidet.

2. Brann- og redningsetaten. Uttalelse tas til følge. Planforslaget vil ikke føre til en forverring av arbeidsforholdene for Brann- og redningsetaten.

3. Byantikvaren. Uttalelsen tas til følge. Forslagsstiller vil varsle om anleggstart, samt umiddelbart stanse arbeider dersom det gjøres funn av automatisk fredede kulturminner.

4. Friluftsetaten. Uttalelse tas delvis til følge og planen er revidert. Inngrep på vestsiden av Østensjøveien er begrenset til et minimum av hva som er nødvendig for å kunne gjennomføre det planlagte tiltaket.

Samferdselsetaten velger likevel å beholde dagens fortau regulert som fortau, selv om det nå skal opparbeides som en del av gresshellings ned mot vannet. Dersom ny situasjon ikke tilfredsstiller brukere som er avhengig av universell utforming, vil fortau lett kunne opparbeides igjen.

- Regulert turvei fra profil ca 700 og nærmere 200 m sydover foreslås oppheves
- Regulert turveitrasé parallelt med og nær vei langs vannet ligger utenfor planområdet og vil ikke bli foreslått omregulert i denne planen.
- SAM anser 100 m asfaltert fortau ved nordenden av vannet som et viktig alternativ til grusvei for rullestolbrukere som skal bort til gangfeltet og ønsker ikke å avgi fortauet her til grøntbeltet.
- SAM har tatt uttalelsen til følge og går vekk fra forslag om å utvide brukonstruksjonen for å oppnå økt veibredde.
- Fra profil 1400 til Eterveien opparbeides veien innenfor dagens regulering. Det legges til rette for åpning av historisk bekkeløp/grøft parallelt med veibanen.
- Friluftsetatens råd vedrørende detaljer rundt skråningsutslag, massehåndtering og vegetasjon tas til etterretning.
- SAM og Hafslund Fjernvarme AS samarbeider om tilbakeføring av berørt areal.

Edelløvslogen i Almedalen og fjell i dagen (Huldreberget), som det refereres til i e-post-korrespondanse berøres ikke.

5. Helse- og velferdsetaten. Uttalelse tas til følge. Tiltakshaver vil forholde seg til kapittel 2 i forurensningsforskriften ved gjennomføring av tiltaket. Det er ikke forventet at planforslaget vil føre til en økning av støy. Endring av fartsgrensen fra 60 til 50 km/t vil derimot kunne gi en reduksjon av støynivået.

6. Vann- og avløpsetaten. Uttalelsen tas til følge.

7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Uttalelsen tas til etterretning. Det vil ikke bli inngrep i randsonen av Almedalen, da planområdet i all hovedsak forholder seg til områder som i praksis benyttes til offentlig trafikkformål.

8. Hafslund Nett AS. Uttalelse tas til følge. Tiltakshaver vil forholde seg til Hafslund nett AS sine retningslinjer ved gjennomføring av tiltaket som planarbeidet legger til rette for.

9. Norges Handikapforbund – Oslo. Uttalelse tas til følge. Planforslaget er i størst mulig grad universelt utformet.

10. Østensjøvannets venner. Planen er revidert for å unngå inngrep i Almedalen. Inngrepene generelt langs vestsiden av veien er for øvrig betydelig redusert i forhold til det planforslaget som Østensjøvannets venner fikk seg forelagt i tidligere møte. Det planlagte tiltaket vil ikke forhindre mulighet for åpning av det historiske bekkeløpet på et senere tidspunkt.

BESKRIVELSE AV ENDRINGEN

Planbeskrivelse

Planområdet – Østensjøveien fra Østensjøveien 148 til Ulsrudveien 1A

Endringen består av omregulering av deler av "spesialområde – bevaring (landbruk og kulturlandskap)", deler av "byggeområde – bolig" og "friområde – turvei" til "offentlig trafikkområde" eller "midlertidig trafikkområde", samt "friområde turvei" til "spesialområde – bevaring (landbruk og kulturlandskap). I tillegg gjøres interne omdisponeringer og økt detaljering i områder allerede regulert til "offentlig trafikkområde" for å tilrettelegge for sykkelfelt.

Reguleringsformål

Offentlig trafikkområde – kjørevei
 Offentlig trafikkområde – fortau
 Offentlig trafikkområde – sykkelfelt
 Offentlig trafikkområde – annet veiareal
 Friområde – turvei
 Spesialområde – bevaring av landbruk og kulturlandskap
 Spesialområde – midlertidig anleggsområde

Landskap

På strekningen fra Østensjøveien 148 til og med bro ved Almedalen vil områder regulert til "spesialområde – bevaring (landbruk og kulturlandskap)" bli omregulert til "offentlig trafikkområde – kjørevei", offentlig trafikkområde – fortau", "offentlig trafikkområde – annen veggrunn", "offentlig trafikkområde – sykkelfelt" og "midlertidig trafikkområde". Store deler av dette arealet på østsiden av Huldreberget benyttes allerede i dag til veiformål, selv om reguleringsformål ikke tilsvarer faktisk bruk.

Videre vil deler av traséen regulert til "friområde - turvei" i deler av samme område fjernes og reguleres til "spesialområde – bevaring (landbruk og kulturlandskap) etter ønske fra Friluftsetaten i deres uttalelse til varslings av oppstart av planarbeid.

Trafikkforhold

Ved kryss med Østensjø Terrasse til og med kryss med Oppsalveien på vestsiden av vegen ligger det en fjellknaus, "Huldreberget", som er et rundsva med skuringsstriper fra isens arbeid under siste istid. Et gammelt veifar ligger på andre siden av denne og fungerer som fortau / gangvei i dag. Dersom veien skal utvides, slik at det blir plass til sykkelfelt på hver side, vil det komme i konflikt med denne knausen. Både Friluftsetaten og Byantikvaren (selv om knausen antagelig er utenfor fredet område) synes sprengning i knausen vil være uheldig. Det er diskutert om det er mulig å ta veiutvidelsen på andre siden. Dette er imidlertid vanskelig i forhold til atkomst for bebyggelse og veiens geometri. Det er utført grundig oppmåling av fjellknausen. For å få til sykkelfeltet med minimums bredde, må utvidelsen gjøres inn mot knausen. Beregninger viser at det ikke skal være nødvendig å fjerne hverken fjell som er synlig i dagen eller dekket av vegetasjon for å få tilstrekkelig bredde på sykkelfeltet. .

Forslag om mindre vesentlig reguleringsendring legger opp til breddeutvidelse langs strekningen for å få plass til sykkelfelt i begge retninger. Sykkelfeltene vil i hovedsak ha en bredde på 2 x 1,5 meter, med unntak av en kort strekning syd for Huldreberget, hvor bredden reduseres til 1,4 meter for å tilpasses eksisterende regulering eller eksisterende bru. Her vil også fortauene måtte reduseres i bredde, hhv til 2,0 m på

bebyggelsessiden og til 2,17 m ved brurekkverket. Fortau på begge sider på resten av strekningen skal være 2,5 m. På deler av vestsiden (nord for Huldreberget) reguleres et sideareal til "spesialområde – midlertidig trafikkområde" for behov i anleggsperioden. På østsiden reguleres overskytende areal innenfor eksisterende reguleringsgrenser til "offentlig trafikkområde – annet veiareal".

Krysset Oppsalveien - Østensjøveien foreslås strammet opp. Dette er hovedsakelig for å legge bedre til rette for gangtrafikk/skolebarn ved å forkorte kryssing av vei og å gjøre krysset mer oversiktlig. Selv om krysset i dag er stengt for innkjøring, ble det i slutfasen ytre ønske om at det blir bygget slik at det kan bli vanlig toveiskryss igjen. I hovedsak skal dette krysset likestilles med krysset ved Ulsrudveien. Det er avsatt plass slik at en semitrailer ved hjelp av kjøremønster B, dvs. bruk av hele kjørebane, kan kjøre i krysset. Dagens gang- og sykkelveiregulering i Oppsalveien (S-2159) reduseres noe til fordel for "offentlig trafikkområde – kjørevei", for å rydde opp i eldre regulering, samt tilpasse faktiske forhold. Endringen medfører at hensikten med reguleringsplan S-2159 opprettholdes.

Det foreslås regulert fortau langs vestsiden av vegbanen mellom Østensjøveien 150-152 til kryss ved Ulsrudveien. Dette er imidlertid opparbeidet i dag.

Krysset Ulsrudveien – Østensjøveien foreslås strammet opp. Det skal være fremkommelig for buss.

Sosial infrastruktur

Deler av regulert "friområde – turvei" på vestsiden av Østensjøveien omreguleres til "spesialområde – bevaring (landbruk og kulturlandskap)".

Estetikk og byggeskikk

Formålet "byggeområde – bolig" innsnevres noe ved Ulsrudveien 1A. Dette arealet utgjør ca. 68 m².

KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Planområdet – Østensjøveien fra Østensjøveien 148 til Ulsrudveien 1A

Natur- og ressursgrunnlaget

På vestsiden av Østensjøveien innebærer planforslaget at enkelte deler av randsonen omreguleres fra landbruksområder til offentlig trafikkområde. Store deler av dette arealet benyttes allerede i dag til veiformål, men planforslaget innebærer også en svært beskjeden breddeutvidelse i forhold til dagens bruk. Det etableres fyllinger (skråningsutslag) på øvre del av strekningen (nord for Huldreberget), som til sammen utgjør ca. 1031 m², men disse reguleres kun midlertidig. Konsekvensen av tiltaket er at bevaringsområdet innsnevres noe, nærmere bestemt ca. 506 m² i forhold til eksisterende regulering, men ikke i forhold til faktisk bruk.

Landskap

Planforslaget innebærer mindre endringer av landskapet på vestsiden av Østensjøveien. Områder langs fortauet, som berøres av mindre inngrep, vil bli istandsatt og revegetert.

Verneinteresser

Planforslaget innebærer at deler av området regulert til "spesialområde – bevaring (landbruk og kulturlandskap)" omreguleres til offentlig trafikkområde og midlertidig trafikkområde (midlertidig beslag), og størrelsen på bevaringsområdet vil følgelig bli noe redusert. Arealet som omreguleres til offentlig trafikkområde og midlertidig trafikkområde er på ca. 1537 m², men det spesifiseres at majoriteten av dette arealet som beslaglegges permanent allerede i dag benyttes til veiformål.

Eksisterende regulert (men ikke utbygd) turveitrasé omreguleres til "spesialområde – bevaring av landbruk og kulturlandskap".

Det forslaget som nå fremmes gir ingen inngrep i Almedalen og ingen endring av brukonstruksjonen.

Miljøfaglige forhold

Planforslaget vil få noe konsekvenser for utbredelsen av vegetasjon ettersom planforslaget medfører en mindre breddeutvidelse fra dagens situasjon.

En eventuell reduksjon i biltrafikk, som følge av at forholdene legges til rette for sykling og flere benytter sykkel i stedet for bil, kan føre til redusert luft- og støyforurensning. Forslagsstillers holdning er at det aktuelle tiltaket ikke krever støyskjerming i forhold til retningslinjene gitt i T-1442. Det vises til pkt. 3.3, siste avsnitt; *"miljø- og sikkerhetstiltak, som ikke endrer støyforholdene ved eksisterende virksomhet, bør som hovedregel kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene, herunder for eksempel bygging av gang- og sykkelvei"*.

Trafikkforhold

Vegstandarden vil øke som følge av oppgraderingen av eksisterende anlegg. Det er forventet at planforslaget vil føre til en økning i antall syklende. Trafikksikkerheten økes ved at fotgjengere, syklistene og bilister separeres. Antall avkjørsler forblir uendret.

Risiko- og sårbarhet

Forslag om mindre vesentlig reguleringsendring omfatter trafikkformål. Det vil si at det innenfor planområdet kan være en fare for brann og eksplosjon, i form av kollisjoner mellom biler og bil og andre objekter. Denne faren er imidlertid ikke funnet å være større enn hva som er "normalt" i tilsvarende anlegg. Fare for kollisjon mellom bil og mennesker kan reduseres som følge av ryddigere og bedre trafikkforhold. Det anses ikke at det begrensede inngrepet i grøntområdene som planforslaget medfører, vil være en trussel for plantelivet. Planforslaget medfører utover dette ingen endringer av risiko og sårbarhet i forhold til dagens situasjon.

Sosial infrastruktur

Planforslaget medfører en økt tilretteliggelse for syklistene. Bussituasjonen videreføres fra dagens situasjon. Parallellgående fortau vil ivareta funksjonen til opphevet regulert turvei langs vestsiden av Østensjøveien.

Estetikk og byggeskikk

Det tiltaket som planforslaget legger til rette for er tenkt etablert med materialer av god kvalitet, slik at tiltaket i størst mulig grad vil videreføre eller forbedre områdets kvaliteter. Sykkelanlegget er tilpasset bebyggelsesstrukturen i området.

Omreguleringen av områder regulert til "byggeområder – bolig" til offentlig trafikkområde, på bakgrunn av eiendomsforhold og eksisterende fortau vil ikke påvirke eksisterende bygningsstruktur.

Barns interesser

Etablering av sykkelstier gjøre det enklere og tryggere for barn og unge å forflytte seg innenfor planområdet.

Universell utforming

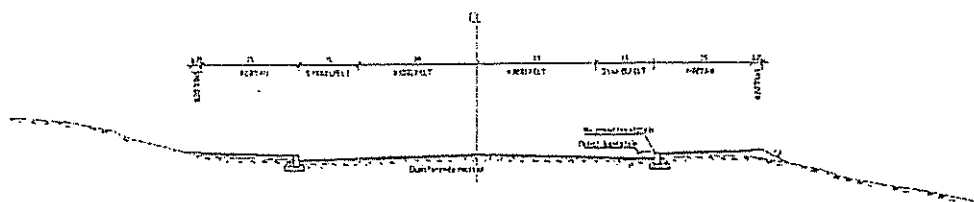
Planforslaget medfører en generell oppgradering av veianlegget innenfor planområdet.

ILLUSTRASJONER

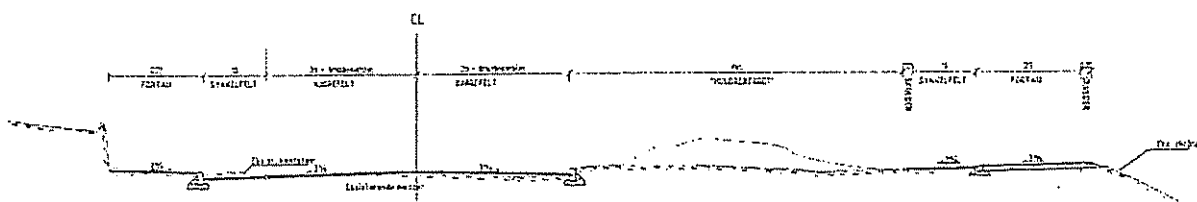
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en planlagt utforming iht. forslaget.

Nedenfor vises forslag til normalprofiler for forslaget;

Fra Østensjøveien 148 til Ulsrudveien 1A, med unntak av strekningen ved Huldreberget, som er vist nedenfor.



Ved Huldreberget.



Oversikts-, plan- og profil- og plantetegninger, samt normalprofiler (fra byggeplan) for hele strekningen mellom Haakon Tveters vei og Eterveien er vedlagt planforslaget som illustrasjon.



Oslo kommune
Samferdselsetaten

108/09

OSLO KOMMUNE	
BYDEL ØSTENSGJØ	
5 MAI 2009	
20090052-38	UG
AVD. SAKSBEH.	AK 612.7

Bydel Østensjø
Postboks 157, Manglerud
0612 OSLO

Dato: 30.04.2009

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
200900952-5

Saksbeh.:
HG, 23493066

Arkivkode:
612,7

VETLANDSVEIEN - FORSLAG OM HUMP

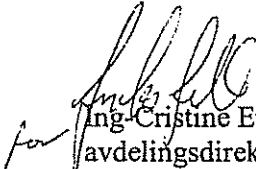
Som et tiltak i forbindelse med Aksjon skolevei i 2009 foreslås hump i Vetlandsveien ved Godliaskogen barnehage. Fortauet bytter side utenfor barnehagen. Tiltaket foreslås for å ivareta trafikksikkerheten utenfor barnehagen og trafikksikkerheten på skoleveien til Trasop skole. Forslaget er vist på vedlagte kart.

Målinger foretatt i Vetlandsveien viser at fartsnivået på stedet er ca 45 km/t. Fartsgrensen er 30 km/t.

Fartssoningstiltakene krever et byrådsvedtak og før det en uttalelse fra bydelen. Med sikte på å fremme sak til byråden for vedtak, og eventuell utførelse i løpet av høsten, ber vi om bydelens uttalelse innen 15.06.2009.

Til orientering så har bydelene nå fått delegert vedtaksmyndighet for trafikkregulering av lokale kommunale veier (vedtatt i bystyret 17.12.2008), men retningslinjene for hvordan dette skal praktiseres er foreløpig ikke utarbeidet.

Med vennlig hilsen


Ing-Cristine Ericson
avdelingsdirektør


Torgeir Engesveen
seksjonssjef



Samferdselsetaten

Besøksadresse:
Strømsveien 102
Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr:NO 976 062 035

Tegnforklaring

- 60 km/t fartsgrense
- 40 km/t fartsgrense
- 30 km/t fartsgrense
- Hump
- Opphøyd gangfelt
- Fysisk sperre
- Ny hump foreslås



SAMFERDSELSETATEN

Bydel Østensjø

Utsnitt av oversiktskart for fartssoneing

Aksjon skolevei 2009

-Forslag om ny hump

Saksh:	
Godkj:	
Kartrel:	
Tegn:	
Saksh:	
Kontr:	
Dato:	31.03.2009
Tegnefil:	
Saksnr:	
Målestokk:	1:12.000
Prosjekt nr:	
Tegnr:	
Rev:	

