



Oslo kommune
Bydel Østernsjø
Bydelsadministrasjonen

Vedleggshefte 04/09

Møte: Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite
Møtested: Kantinen Ryensvingen 1
Møtetid: mandag 15. juni 2009 kl. 20.00
Sekretariat:

Saksnr	Sakstittel- Dokumentbeskrivelse	Dokumentnr
Sak 39 /09	Boligsosial handlingsplan 2009-2012	200700423-7
	- Boligsosial handlingsplan 2009-2012-Bydel Østernsjø	
Sak 40 /09	Planforslag til offentlig ettersyn - Treskeveien 31- Reguleringsplan	200401317-7
	- Planforslag	
	- Planforslag til offentlig ettersyn	
Sak 41 /09	Østernsjøveien mellom Østernsjøveien 148 og Ulsrudveien 1A. Varsel om mindre vesentlig reguleringsendring	200800224-7
	- Varsel om mindre vesentlig reguleringsendring	
Sak 42 /09	Vetlandsveien - Forslag om hump	200400068-39
	- Vetlandsveien - Forslag om hump	
Sak 44 /09	Frivillighetsmidler 2009 - korrigert vedtak for en søker	200900070-4
	- Friv.midler 2009 - søknad nr 17	
	- Friv.midler 2009 - søknad nr 19	



Oslo kommune
Bydel Østensjø

Boligsosial handlingsplan 2009 -2012

Bydel Østensjø



Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Postboks 157, Manglerud
Ryensvingen 1

Telefon: 23 43 85 00
Telefaks: 23 43 85 01

Bankgiro: 60040612087
Org nr: 974778807

www.bydel-ostensjo.oslo.kommune.no

e-post: postmottak@bos.oslo.kommune.no

Innhold

Del I	Side
1 Om planen og planarbeidet.....	5
1.1 Innledning.....	5
1.2 Kommunale og statlige føringer.....	6
1.3 Prosjektets mandat.....	6
1.4 Prosjektets organisering.....	6
1.5 Kartlegging, Avgrensing og metode.....	7
1.5.1 Avgrensing av kartlegging.....	7
1.5.2 Kartleggingsmetode.....	7
1.6 Forholdet til andre aktuelle plandokument.....	8
 Del II	
2 Situasjonsbeskrivelse.....	9
2.1 Bydel Østensjø.....	9
2.1.1 Geografisk beliggenhet.....	9
2.1.2 Historie.....	9
2.1.3 Nærmere om hovedområder i bydelen.....	10
2.1.3.1 Manglerud.....	10
2.1.3.2 Østensjø.....	10
2.1.3.3 Bøler.....	10
2.2 Befolkning- og befolkningsutvikling.....	11
2.3 Boligpriser	11
2.4 Leiepriser.....	12
 3 Dagens boligsosiale status. Boligbistand i bydelen.....	13
3.1 Organisering av det boligsosiale arbeidet i bydelen og ansvarsdeling.....	13
3.1.1 Boligkontoret.....	13
3.1.2 NAV Østensjø, sosialtjenesten.....	14
3.1.2.1 Råd, veiledning og hjelpeplikt vedrørende boligforhold.....	14
3.1.2.2 Økonomisk bistand til boligformål.....	14
3.1.2.3 Kommunal garanti og depositum.....	15
3.1.2.4 Hospits, rehabiliterings- og omsorgssentre.....	15
3.1.2.5 Boligtiltak til særskilte grupper.....	16
3.1.3 Tiltakssenteret	16
3.1.4 Bestillerkontoret 18 +	17
3.1.5 Barneverntjenesten	17
3.2 Kommunal bolig.....	18
3.2.1 Boligtilbud som bydelen disponerer til vanskeligstilte og flyktninger.....	18
3.2.1.1 Boliger til sosialt vanskeligstilte.....	18
3.2.1.2 Boliger til flyktninger.....	19
3.2.2 Boliger til unge i etableringsfasen	19
3.2.3 Boliger til fysisk funksjonshemmede	19
3.2.4 Boliger for eldre	20
3.2.5 Boliger for utviklingshemmede.....	21
3.2.6 Boliger for personer med psykiske lidelser	21
3.3 Startlån og boligtilskudd til etablering i bolig.....	22
3.3.1 Startlån til etablering i bolig.....	22
3.3.2 Startlån til refinansiering.....	22
3.3.3 Boligtilskudd til etablering.....	23
3.4 Boligtilskudd til tilpasning og tilgjengelighetstiltak.....	23

3.4.1	"Prosjekt boligtilpasning".....	23
3.5	Bostøtteordninger.....	24
3.5.1	Kommunalt boligtilskudd (KBT).....	24
3.5.2	Bostøtte for leietakere i kommunale boliger (BKB).....	24
3.5.3	Statlig bostøtte.....	25
3.6	Oppfølging av namsmannssaker.....	26
3.7	Bomiljø og booppfølging.....	26
3.7.1	Individuell booppfølging.....	26
3.7.2	Bomiljøarbeid.....	27
4	Boligosiale utfordringer: Kartlegging av boligbehov for vanskeligstilte.....	28
4.1	Opplegg og gjennomføring.....	28
4.2	Om kartleggingsmetoden.....	28
4.3	Resultater fra kartleggingen.....	29
4.3.1	Antall undersøkte husstander og fordeling på målgrupper.....	29
4.3.2	Kartlagt bosituasjon.....	30
4.3.2.1	Uten bolig.....	30
4.3.2.2	Uegnet bolig.....	31
4.3.2.3	Kan miste bolig.....	32
4.3.3	Anbefalt bosituasjon.....	33
4.3.3.1	Anbefalt bosituasjon for bostedsløse/husstander uten bolig.....	34
4.3.3.2	Anbefalt bosituasjon for de med uegnet bolig.....	34
4.3.3.3	Anbefalt bosituasjon for husstander som står i fare for å miste bolig.....	34
4.3.4	Oppsummering av boligbehov.....	36
Del III		
5	Forslag til mål og tiltak	38
5.1	Hovedutfordring 1: Framskaffe flere og mer egnede boliger til bydelens vanskeligstilte.....	38
5.1.1	Mål: Øke antall kommunale boliger som bydelen har tildelingsrett til innenfor egen bydelsgrense.....	39
5.1.2	Mål: Øke antall boliger til vanskeligstilte ved kjøp, påbygning/om- bygning eller omdisponering av kommunale boliger i bydelen.....	39
5.1.3	Mål: Framskaffe boliger bydelen kan ha tildelingsrett til ved å benytte det private boligmarkedet i bydelen.....	39
5.1.4	Mål: Legge til rette for eldres mulighet til å finansiere egen tilrettelagt bolig.....	39
5.1.5	Mål: Sikre maksimal utnyttelse av låne- og tilskuddsordninger til etablering i egen bolig.....	40
5.2	Hovedutfordring 2: Gjøre flere vanskeligstilte i stand til å beholde boligen.....	40
5.2.1	Mål: Øke innsatsen med oppfølging av beboere/klienter og grupper med behov for særskilt bistand.....	40
5.2.2	Mål: Drive en aktiv økonomisk råd- og veiledningstjeneste i bydelen, og gi aktiv bistand etter regelverket for opprettholdelse av botilbud...	41
5.2.3	Mål: Styrke samarbeid med borettslag og sameier i bydelen.....	41
5.3	Hovedutfordring 3: Bedre tilgjengelighet til og i boligene i bydelen.....	41
5.3.1	Mål: Bydelen tilrettelegger for at eldre og funksjonshemmede kan bli boende i eget hjem så lenge det er mulig og forsvarlig.....	42
5.4	Hovedutfordring 4: Utvikle positive bomiljøer i dialog med beboerne.....	42
5.4.1	Mål: Fremme positive og stabile bomiljøer.....	43
5.4.2	Mål: Utbedre offentlige og private uteområder.....	43
5.4.3	Mål: Kartlegge og beskrive boområder med særlige bomiljøproblemer.....	43

5.5 Hovedutfordring 5: Styrke boligbistandsarbeidet i bydelen.....	43
5.5.1 Mål: Samordne boligbistandsarbeidet i bydelen.....	44
5.5.2 Mål: Drive utstrakt informasjonsvirksomhet.....	44
5.5.3 Mål: Forbedre rapporteringsrutinene overfor sentrale virksomheter.....	44
Del IV	
6 Gjennomføring og oppfølging av planen.....	45
 <u>Vedlegg:</u>	
Utdrag av vedtatte tiltak i Bystyremelding om sosiale boligvirkemidler.....	46
 Kildehenvisninger.....	48

Del I

KAPITTEL 1 OM PLANEN OG PLANARBEIDET

1.1 Innledning

I Oslo kommune utarbeidet alle bydelene i perioden 1996-2000 bydelsvise boligplaner. Etter bydelsreformen 2004 har ikke Bydel Østensjø hatt noen lokal boligsosial plan. Bydelen søkte derfor Husbanken om kompetansetilskudd til utarbeidelse av egen boligsosial handlingsplan og fikk i 2007 innvilget kr 100 000 til dette arbeidet.

Østensjø bydelsutvalg ga i møte 04.02.2008 (sak 9/08) sin tilslutning til igangsettelse av arbeidet med utvikling av boligsosial handlingsplan.

Arbeidet ble vedtatt prosjektorganisert og prosjektledelse ble lagt til leder av bydelens boligkontor.

Målgruppen for bydelens plan er personer som har behov for hjelp fra det offentlige til å skaffe seg en bolig eller til å opprettholde en bolig.

1.2 Kommunale og statlige føringer

I utarbeidelsen av bydelens plan er det tatt utgangspunkt i kommunale og statlige føringer.

Bystyret behandlet den 17.12.2008 i sak 453 Bystyremelding om sosiale boligvirkemidler i Oslo kommune. Der vektlegges det at hovedmålet for arbeidet med sosiale boligvirkemidler i Oslo skal være rettet mot dem som trenger det mest.

Hovedstrategien i dette arbeidet er at

- boligvirkemidlene skal bidra til at enkeltpersoner og familier i størst mulig grad er selvhjulpne
- Oslo skal ha en sammenhengende kjede av boligtiltak til vanskeligstilte som er differensiert etter individuelle behov og problemer
- den kommunale ressursbruken skal være effektiv og tiltakene kvalitetssikres.

Vedtatte mål og tiltak i Bystyremelding om sosiale boligvirkemidler i Oslo kommune som berører bydelen, er tilstrebet innarbeidet i planen. Mål og tiltak i Bystyremeldingen som det er forutsatt skal følges opp av bydelen, følger som vedlegg til bydelens plan.

Videre er statens visjon, mål og hovedstrategier i boligpolitikken lagt til grunn for forslag til handlingsplan for bydelen. I St.meld. nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken er statens visjon uttrykt som følger: Alle skal bo trygt og godt.

Statens visjon skal oppnås gjennom følgende hovedmål og strategier:

- tilrettelegge for et velfungerende boligmarked
- skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet
- øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder.

For enkelte grupper vil ikke økt tilgang på boliger alene kunne avhjelpe deres boligbehov. For

at disse gruppene skal kunne etablere seg i en bolig vil det være behov for hjelp fra det offentlige. Regjeringen har derfor som sitt andre hovedmål å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og hjelp til å bli boende i denne.

I St.meld. nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken er følgende utfordringer prioritert:

- boligitablere personer med svak økonomi
- forebygge og bekjempe bostedsløshet
- sikre boliger til flyktninger med oppholdstillatelse
- tilrettelegge for tilgang til boligmarkedet for personer med nedsatt funksjonsevne
- styrke de kommunale boligtenestene.

Stortingsmeldingen understreker at et godt sted å bo er en viktig forutsetning for integrering og deltagelse i samfunnet. Bolig utgjør sammen med arbeid og helse de tre grunnleggende elementer i velferdssamfunnet. En god bolig er grunnlaget for en anstendig menneskelig tilværelse, og vil ofte være avgjørende for helse og deltagelse i arbeidslivet.

1.3 Prosjektets mandat

Prosjektet for utarbeidelse av boligsosial handlingsplan for bydelen er gitt følgende mandat, jf BU-sak 9/08:

Utarbeide en boligsosial handlingsplan for Bydel Østensjø, herunder:

- kartlegge og dokumentere boligbehov og boligressurser
- foreslå organisering av det boligsosiale arbeidet i bydelen
- utarbeide tiltaksplan for boligarbeid og booppfølging i bydelen.

Tidsperioden for planen var i utgangspunktet forutsatt å være 2008-2011, og planen skulle være ferdigstilt innen 30.09.2008. Grunnet endringer i prosjektledelse og kapasitetsproblemer høsten 2008 ble det besluttet å utvide prosjektperioden til våren 2009. Tidsperioden for handlingsplanen er derfor forskjøvet til 2009-2012.

1.4 Prosjektets organisering

I forbindelse med at arbeidet med utvikling av boligsosial handlingsplan ble organisert som et prosjekt, ble det nedsatt en prosjektgruppe bestående av representanter fra de ulike tjenestesteder. Prosjektgruppa har hatt ansvar for gjennomføring av kartlegging av boligbehov samt utarbeidelse av forslag til handlingsplan. Prosjektets styringsgruppe har vært bestående av representanter fra bydelens ledergruppe, samt politiske representanter.

Ansvarlig for prosjektet: Bydel Østensjø v/avd. velferd og fritid (VOF)

Styringsgruppe: Mary Ann Gursli, avdelingssjef velferd og fritid, leder av styringsgruppen
Håkon Kleven, avdelingssjef plan og økonomi
Solveig Nyhamar, avdelingssjef rehabilitering og omsorg (RO)
Borgny Arthur, avdelingssjef oppvekst og fritid (OVF), fram til 2009.

3 representanter oppnevnt av bydelsutvalget:
Per Nygaard (SV)
Randi Vollmerhaus (A)
Astrid Arnslett (H)

- Prosjektleder:* Bård Henanger, leder boligkontoret
sekretær for styringsgruppen, fram til våren 2008, hvorefter
boligkonsulent Frank Eriksen har fungert som prosjektleder
- Prosjektgruppe:* Jon Svarstad, leder OFOT. Fra jan.2009 Hilde Marie Myrvold.
Eva Salomonsen, leder tiltakssenteret/Mari Nysæther, fung. leder
tiltakssenteret
Eric Brugman, leder bestillerkontoret 18+
Åse Rummelhoff, spesialkonsulent
Elisabeth Holte, teamleder NAV Østensjø, sosialtjenesten
Torill Lieng, boveileder tiltakssenteret
Mai-Britt Eliesen Sandanger, fung. leder boligkontoret
- Faglig oppfølging i Husbanken: Siri Sandbu, seniorrådgiver, og Hermund Urstad,
seniorrådgiver, Husbanken, regionkontor Oslo

1.5 Kartlegging. Avgrensinger og metode

1.5.1 Avgrensing av kartlegging

Målsettingen for planarbeidet var å få laget en samlet plan for boligbehov, anskaffelse og oppfølging i bolig overfor vanskeligstilte med sikte på at de skal kunne etablere seg og bli boende i egnet bolig.

Kommunens ansvar for å yte bistand er å medvirke til å skaffe boligtilbud til personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, dvs. de som av økonomiske, sosiale, medisinske eller fysiske grunner ikke er i stand til å etablere seg i, eller beholde en egnet bolig.

Kartleggingen er følgelig avgrenset til å gjelde personer som anses som vanskeligstilte på boligmarkedet. Med dette menes:

- personer som er uten eid eller leid bolig
- personer som står i fare for å miste boligen
- personer som bor i uegnet bolig

Felles vilkår for alle tre kategorier er at deres egne muligheter for å skaffe bolig er små og vil være vedvarende små.

Kartleggingen har omfattet brukere av bydelens tjenesteapparat i en tidsbegrenset periode. Datagrunnlaget er registrerte opplysninger som bydelens tjenestesteder har om brukerne. Kartleggingen er derfor ingen brukerundersøkelse av boligbehov i bydelen.

1.5.2 Kartleggingsmetode

Kartleggingsmetoden som er benyttet, er utarbeidet av Husbanken i samarbeid med programvareutvikler TietoEnator. "Bokart" er en IT-løsning som gir kunnskap om hvem som er vanskeligstilte på boligmarkedet i en kommune, og hvilke tiltak som er gjennomført for å bedre bosituasjonen.

Følgende begrensninger er lagt for kartleggingen:

- kun brukere av tjenesteapparatet
- tidsavgrensning 19.02.2008 – 13.05.2008

- anbefalt bosituasjon og/eller tjenesteoppfølging baserer seg på faglige vurderinger av bydelens ansatte, ikke brukernes egne vurderinger.

1.6 Forholdet til andre aktuelle plandokumenter

Boligsosial handlingsplan må ses i sammenheng med flere andre plandokumenter som omfatter de samme målgrupper. Dette gjelder særlig ruspolitisk handlingsplan og plan for psykisk helsearbeid, der også boligproblematikk står sentralt. Boligsosial handlingsplan er forutsatt å støtte opp under disse planene

Budsjettdokumenter og budsjettvedtak er dessuten styrende for årlige satsningsområder og prioriteringer i bydelens tjenestetilbud, også for prioriteringer når det gjelder avsetting av bydelens budsjettmidler til boligsosiale tiltak som bydelen er ansvarlig for.

Bystyremeldingen om sosiale boligvirkemidler i Oslo kommune vil være et sentralt dokument der det legges føringer for bydelens boligsosiale satsning i tiden framover.

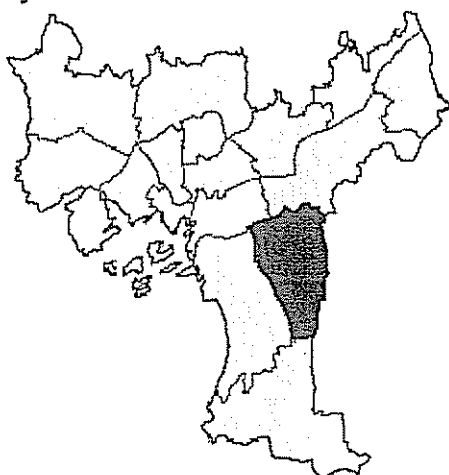
Del II

KAPITTEL 2 SITUASJONSBESKRIVELSE

2.1 Bydel Østensjø

2.1.1 Geografisk beliggenhet

Bydel Østensjø ligger i Oslo syd-øst og omfatter de 3 tidligere bydelene Bøler, Manglerud, og Østensjø. Bydelen omkranser Østensjøvannet og grenser til E6 og Bydel Nordstrand i vest, Bydel Gamle Oslo i nord, Østmarka i øst og Bydel Søndre Nordstrand i syd.



2.1.2 Historie

Det er kjent at det har vært bosetting og blitt drevet jordbruk i området rundt Østensjøvannet i flere hundre år. Det er gjort funn etter gravrøyser fra bronsealderen samt oldtidsvei. På enkelte gårder kjenner en til bosetning helt tilbake til 1200-tallet, men i tiden før reformasjonen i år 1536 var de fleste gårdene i området kirkegods.

På begynnelsen av forrige århundre var kulturlandskapet i Østensjøområdet en vakker idyll utenfor Christiania. Men blant annet på grunn av overbefolkning og kummerlige leveforhold inne i Christiania, søkte folk etter hvert ut av byen. I 1920-årene skjedde det en gradvis utbygging, da særlig etter at Østensjøbanen kom i 1926. De som først flyttet til bydelen var hovedsakelig håndverkere og vanlige arbeidere som bygde boligene sine selv.

I 1945 var det ca. 2000 boliger i området og det ble fortsatt drevet jordbruk. I den første tiden etter 2. verdenskrig var bolignøden stor, men politiske og sosiale omveltninger gjorde at den nye boligmodellen tok form. Den påfølgende 20-års perioden var preget av optimisme, og drømmen om en moderne by skulle endelig virkeliggjøres. Byutvidelsen i 1948 skulle vise seg å bli et skille i Oslos by- og bolighistorie, og utgjør opprinnelsen til Bydel Østensjø. Østre Aker ble innlemmet i Oslo kommune, og kommunen eksproprierer tomter fra gårdene for boligbygging.

I årene som fulgte ble det tidligere bondelandet omdannet til drabantbyer, og den vesentligste delen av bebyggelsen slik den er i dag ble oppført i årene 1952-1970. I dag finner man gårdsnavnene igjen i veinavn og stedsnavn i bydelen. Byekspansjonen førte til at en i en ny ytre sone av byen fant forholdsvis store, luftige og moderne leiligheter som var eid av beboerne i fellesskap. I byens indre sone lå den gamle byen, med små, umoderne og til dels gamle leiligheter. Mange hadde mørke og triste bakgårder og de fleste beboerne var leietakere.

Majoriteten av boligene i bydelen i dag er tilknyttet borettslag som OBOS forvalter. Til sammen har OBOS 48 borettslag med totalt ca. 9200 leiligheter i bydelen.

2.1.3 Nærmere om hovedområder i bydelen

2.1.3.1 Manglerud

Drabantbyen ligger vest for Østensjøvannet. Nest etter Lambertseter var Manglerud den første drabantbyen i Oslo. Utbyggingen ble så vidt påbegynt i 1946, men den største utbyggingen skjedde i perioden 1952-1963. Da ble det oppført 3 200 leiligheter, vesentlig bestående av blokkbebyggelse og rekkehus. Området fikk sporveisforbindelse i 1957, denne ble senere til T-bane i 1966. Den store byggevirkomheten rundt 1960 avspeiles i at området har den høyeste andelen 3-roms leiligheter i Oslo.

Nord for Manglerud ligger Høyenhall. Dette området ble bygget ut før Manglerud, og her finnes mange eneboliger fra før 2. verdenskrig. Mange av disse boligene ble bygget på store tomter. Det har i årenes løp foregått en utstrakt fortetting i de opprinnelige hagene. Selvaagbygg har også oppført flere rekkehus og terrasseboliger på slutten av 1980-tallet.

Abildsø ligger sør for Manglerud mot Østensjøvannet, og ble hovedsakelig bygget ut på 1950-tallet. Området deles av den sterkt trafikkerte Enebakkveien. Abildsø er preget av rekkehus og en del firemannsboliger. Mange eldre bor i området, men det er også populært blant yngre barnefamilier. Det er få servicefunksjoner i umiddelbar tilknytning til dette området og tilgjengelighet er derfor et problem. Rekkehusene går ofte over flere plan, og enkelte steder er tomtene bratte.

2.1.3.2 Østensjø

Dette området ligger i hovedsak nord-øst for Østensjøvannet. Drabantbybebyggelsen på Oppsal og Skøyenåsen startet i 1952, og byggingen fortsatte fram mot 1960. I 1965 opphørte jordbruket i området og i dag er det lite som bærer preg av at området tidligere var dyrket mark. Området preges av et stort antall 3- og 4-roms leiligheter.

Området i nord, i skråningen opp fra Bryn mot Godlia, er hovedsakelig preget av småhusbebyggelse. Denne startet allerede på 1800-tallet, og spredte seg gradvis mot Østensjøvannet og Oppsal i sør-øst.

2.1.3.3 Bøler

Området ligger sør-øst for Østensjøvannet og grenser til Manglerud/Abildsø i vest og Oppsal i nord. En omfattende drabantbyutbygging tok til i 1954 på Bøler og Bogerud. Det ble i årene som fulgte fram til 1963 oppført ca. 3 000 leiligheter fordelt på ca. 2/3 høyblokker ispedd enkelte høyhus og 1/3 rekkehus. I 1957 ble de karakteristiske tre høyblokkene i Bølerlia reist etter tegninger av arkitektene Preben Krag og Jens Selmer, som senere vant Sundts premie for arkitektur for prosjektet. Østensjøbanen ble forlenget til Bøler i 1958. T-banen åpnet i 1967.

Ulsrud grenser til drabantbybebyggelsen på Bøler og Bogerud i nord. Dette området består hovedsakelig av eldre småhusbebyggelse som ble utbygget i 1920-årene da Østensjøbanen ble åpnet til Oppsal.

Skullerud er et område helt syd i bydelen. Det ligger syd for Bogerud, på grensen mot Østmarka. Skullerud består i stor grad av kontorbygg, og var tidligere kjent som tilholdsstedet til Tandberg og Norsk Data. Nærheten til marka gjør at Skullerud ofte brukes som utgangspunkt for skiturer, blant annet ligger Rustadsaga her. Skullerud skole ligger også i skogkanten, like ved Skraperudtjern. Med Skullerud stasjon var Skullerud lenge endestasjon for Østensjøbanen. Et av Oslos vannrenseanlegg ligger på Skullerud.

2.2 Befolkning- og befolkningsutvikling

Bydelen har per 01.01.2009 en befolkning på 45 042 personer og er en av de største bydelene i Oslo kommune.

Befolkningen i Bydel Østensjø per 01.01.2009 etter standard aldersgrupper.

	0-5 år	6-15 år	16-19 år	20-39 år	40-66 år	67-79 år	80-89 år	90 år+	I alt
01.01.2009	3 872	5 099	2006	12 366	14 462	4 395	2 500	342	45 042

- Bydelen har den høyeste andelen eldre mellom 67 og 79 år av Oslos bydeler.
- Bydelen har en noe høyere andel av befolkningen i aldersgruppen 0-18 år enn bygjennomsnittet.
- I aldersgruppen 19-39 år er andelen lavere enn bygjennomsnittet, hhv. 28,6 % og 37,2 %.
- Bydelen har en større andel kvinner enn menn; 53 % mot 47 %.

Andelen innvandrere var per 01.01.2008 15,4 % av bydelens befolkning, og var dermed under gjennomsnittet for Oslo som er på 20,6 %.

Befolkningsframskrivning per mai 2008 for Bydel Østensjø etter standard aldersgrupper 01.01.2013.

	0-5 år	6-15 år	16-19 år	20-39 år	40-66 år	67-79 år	80-89 år	90 år+	I alt
01.01.2013	3 528	5 249	1 916	12 107	15 386	3 986	2 589	571	45 331

Befolkningsframskriving for Bydel Østensjø viser at i planperioden er det i særdeleshet forventet en økende andel eldre (318) over 80 år, dvs. en økning på ca 11 % fra 2 842 per 01.01.2009 til 3 160 per 01.01.2013.

Aldersgruppen 90 år + forventes å øke med 229 personer, som utgjør en prosentvis økning på ca 67 %.

2.3 Boligpriser

Majoriteten av boligene i bydelen er i dag tilknyttet borettslag som OBOS forvalter, og OBOS fører jevnlig statistikk over sine boliger som er solgt til fast pris. Artikler i media som omhandler boligpriser i Oslo, herunder Bydel Østensjø, er ofte tatt med i utgangspunktet i statistikkene OBOS fører.

I perioden 2000-2008 satte boligprisene i Norge, og særlig Oslo-området, nye rekorder. I forbindelse med finanskrisen som oppsto i september 2008 førte imidlertid konjunkturedgangen til nedgang i boligprisene fram til årsskiftet 2008/2009. Den kortvarige nedgangen snudde, og i de tre første månedene i 2009 steg prisene igjen med 11,4 prosent. Prisene på brukte OBOS-boliger var 3,2 prosent høyere i mars 2009 sammenlignet med februar 2009.

I mars 2008 var den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for alle brukte OBOS-tilknyttede boliger i Bydel Østensjø kr 30 877. Fram til mars 2009 har boligprisene i Bydel Østensjø sunket med 11,56 %, og i dag er gjennomsnittlig kvadratmeterpris kr 27 309. Til sammenligning er den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for alle brukte OBOS-tilknyttede boliger i Oslo kr 28 512.

2.4 Leiepriser

Boligbygg Oslo KF forvalter 10 300 boliger på vegne av Oslo kommune. Husleien i de fleste av Boligbyggs boliger er gjengs leie. Gjengs leie kan kort defineres som det leienivået som er etablert på stedet, ved leie av liknende husrom på liknende avtalevilkår.

Markedsleien er den husleien som markedet, i gjennomsnitt, er villig til å betale for leiligheten på det tidspunktet den leies ut. Gjengs leie og markedsleie vil nesten alltid være forskjellige, gjengs leie må derfor forstås som en forsinket speiling av utviklingen i markedsleien.

Fra 2004 til 3.kvartal 2008 økte leieprisene kontinuerlig. F.o.m. 3.kvartal 2008 begynte prisene i leiemarkedet å synke for første gang i perioden. Markedsleien i Oslo sank med 2 % fra 3.kvartal 2008 til 4.kvartal 2008. Det kostet nå i gjennomsnitt kr 10.320 per måned å leie en bolig i Oslo. De månedlige leieprisene lå 7,6 % høyere i 4.kvartal 2008 sammenliknet med 4.kvartal i 2007.

Gjengs leie økte med 3,2 % fra 3. kvartal 2008 til 4. kvartal 2008. Nivået på gjengs leie er fortsatt lavere enn markedsleienivået for alle typer leiligheter og i alle områder.

Gjengs leie for kommunale boliger i Bydel Østensjø per 4.kvartal 2008 lå på kr 3 800 for en hybel, kr 5 220 for en 1-roms bolig, kr 7 012 for en 2-roms bolig, kr 9 216 for en 3-roms bolig, kr 12 208 for en 4-roms bolig og kr 15 437 for en 5-roms bolig.

Markedsleien i Bydel Østensjø var til sammenligning per 4.kvartal 2008 kr 4 121 for en hybel, kr 5 652 for en 1-roms bolig, kr 7 855 for en 2-roms bolig, kr 10 342 for en 3-roms bolig, kr 13 775 for en 4-roms bolig og kr 17 344 for en 5-roms bolig.

KAPITTEL 3 DAGENS BOLIGSOSIALE STATUS. BOLIGBISTAND I BYDELEN

Bydelen har ansvar for å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal bli i stand til *etablere* seg i bolig, samt *opprettholde* boforhold. For å yte denne bistanden har bydelen en rekke virkemidler og utfører mange ulike arbeidsoppgaver. Blant virkemidlene som kan nevnes er utleie av kommunal bolig, bruk av det private markedet, personrettede låne- og tilskuddsordninger, samt oppfølging av vanskeligstilte husstander og generell bomiljøoppfølging.

Dette kapittelet er en situasjonsbeskrivelse og vurdering av de virkemidler som eksisterer for å utføre boligarbeidet i bydelen.

3.1 Organisering av det boligsosiale arbeidet i bydelen og ansvarsdeling

Når det gjelder ansvaret for sosiale boligvirkemidler i Oslo kommune er dette delt mellom bydelene, Storbyavdelingen i Bydel St. Hanshaugen, Rusmiddeletaten og Helse- og velferdsetaten. Saksbehandling av de fleste personrettede boligvirkemidlene skjer i bydelene. Helse- og velferdsetaten er ansvarlig for koordineringen og administreringen av Husbankens ulike støtteordninger. Rusmiddeletaten har ansvar for byomfattende rehabiliterings- og omsorgstilbud til rusmiddelmissbrukere. Storbyavdelingen tilbyr enkelte byomfattende tilbud om botrening og utredning rettet mot personer som har særskilt behov for ulike former for booppfølging.

Boligbygg Oslo KF eier og forvalter boliger på vegne av Oslo kommune. Boligbygg er et kommunalt foretak med ansvar for forvaltning, drift, utvikling og vedlikehold av 10 300 boliger. Det bor omlag 25 000 personer i deres boliger. Boligbygg skal fremskaffe boliger til de målgrupper kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med kommunale boliger.

Omsorgsbygg Oslo KF eier, forvalter og utvikler kommunale formålsbygg. Bygningsmassen består i hovedsak av sykehjem, bo- og rehabiliteringssentre, barnehager og barnepark, kommunalt eide institusjoner knyttet til rusmiddelomsorg, barnevern og psykiatri, brannstasjoner, kulturbygg og kontorbygg.

Flere tjenestesteder i bydelen har boligrelaterte arbeidsoppgaver, enten i form av råd og veiledning for å tilrettelegge eksisterende bolig eller hjelp til å fremskaffe egnet boligtilbud. Sosialtjenesten og Boligkontoret er likevel de to tjenestestedene som har flest arbeidsoppgaver relatert til bolig og boligbistand, men også bydelens bestillerkontor for tjenester til funksjonshemmede, eldre og personer med psykiske lidelser samt barnevernstjenesten har viktige oppgaver i denne sammenheng.

3.1.1 Boligkontoret

Boligkontoret informerer om boligvirkemidler og om boligbistand vanskeligstilte kan få til å skaffe bolig eller til å utbedre bolig tilpasset eget behov. Boligkontoret behandler søknader om personrettede lån- og tilskuddsordninger, søknader fra sosialt vanskeligstilte og fysisk funksjonshemmede om leie av kommunal bolig, søknader fra utviklingshemmede og personer med psykiske lidelser om leie av kommunal bolig med personalbase, søknader fra eldre om leie av trygdebolig/omsorgsbolig, samt søknader til ulike bostøtteordninger, herunder statlig bostøtte, bostøtte for beboere i kommunale boliger forvaltet av Boligbygg og kommunalt boligtilskudd.

3.1.2 NAV Østensjø, sosialtjenesten

Sosialtjenesten i Bydel Østensjø er organisert i to enheter, NAV Østensjø, sosialtjenesten og Tiltakssenteret.

NAV Østensjø, sosialtjenesten gir råd og veiledning samt saksbehandler søknader om økonomisk støtte til boligformål, mens Tiltakssenteret tilbyr oppfølging i form av botrening, booppfølging, bomiljøarbeid samt økonomisk forvaltning.

Sosialtjenesten har således en sentral funksjon når det gjelder enkeltpersoner som har behov for bistand til å skaffe seg bolig og beholde egnet bolig. En trygg og egnet bolig er et sentralt element i enkeltmenneskets velferd. Sosialtjenesten arbeider ut fra en overordnet målsetting om å bidra til at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig. Bolig er et av fundamentene for sosialtjenestens arbeid med å bistå personer til en selvstendig tilværelse. En stabil bosituasjon gjør det lettere å ta tak i arbeid med andre sider av livssituasjonen, som avklaring av arbeidsevne og liknende (Bystyremelding nr 2/2008).

Hvilket boligbehov den enkelte har, vil ofte henge sammen med andre forhold som arbeidssituasjon, forhold til rus, psykisk og fysisk helse, familiesituasjon og livsfase, økonomisk situasjon, tidligere erfaringer med å mestre et boforhold o.a. Det er derfor viktig at sosialtjenesten vurderer brukerens totale situasjon for å kunne bistå brukeren med å finne frem til et egnet boforhold.

3.1.2.1 Råd, veiledning og hjelpeplikt vedrørende boligforhold

I sosialtjenesteloven § 3-4 fremgår det at sosialtjenesten skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Videre har sosialtjenesten en plikt etter § 4-5 til å skaffe personer som trenger det tak over hodet. I tillegg skal sosialtjenesten yte bistand slik at flest mulig kan etablere seg i egen bolig og mestre et boforhold.

Sosialtjenesten har også en veiledningsplikt for å forebygge og løse sosiale problemer, § 4-1. Det kan være veiledning for bedre å disponere inntekt, juridisk bistand eller annen veiledning vedrørende ulike sider ved boforholdet eller forhold knyttet til sosiale relasjoner for å motvirke isolasjon.

3.1.2.3 Økonomisk bistand til boligformål

Sosialtjenesten besitter en rekke virkemidler og tjenester for å bistå personer som trenger hjelp for å løse et boligproblem. Av økonomiske virkemidler kan følgende nevnes:

- Kommunal garanti eller lån til depositum
- Økonomisk sosialhjelp til dekning av boutgifter
- Frivillig forvaltning/tvungen forvaltning
- Økonomisk rådgivning

Antall klienter, stønadslengde og sosialhjelp til boligformål

	2005	2006	2007	2008
Antall klienter pr år	1336	1291	1056	993
Gj.sn stønads- lengde, mnd	5,1	4,9	5,2	4,9
Sosialhjelp til boligformål*	27.798'	27.278'	23.076'	20.361'

* Beløp angitt i 1000 kr

Av tabellen over ser vi at antall klienter har blitt redusert de siste fire årene. Til tross for at husleieprisene har økt, har sosialtjenestens samlede utgifter til boligformål blitt redusert. Med utgifter til boligformål menes utgifter til husleie, renter og avdrag på boliglån, husleierestanser, strømutfgifter og strømrestanser, stønad til boligetablering m.m.

3.1.2.3 Kommunal garanti og depositum

I enkelte tilfeller kan sosialtjenesten i forbindelse med inngåelse av leiekontrakt innvilge garanti for depositum eller yte kontantdepositum. Sosialtjenesteloven, husleieloven, panteloven og Fellesskriv nr. 3/2001 om garanti og depositum i husleieforhold, regulerer hvordan sosialtjenesten i Oslo kommune skal forholde seg til bruk av kontantdepositum og garanti for depositum. Fellesskriv nr. 3/2001 oppsummerer at sosialtjenesten som hovedregel skal bruke garanti fremfor kontantdepositum når det ytes bistand til å stille sikkerhet overfor utleier.

Sosialtjenesten har god kjennskap til leiemarkedet i bydelen og i Oslo for øvrig, og bistår med å formidle kontakt mellom private utleiere og brukere. I 1998 kom det nye retningslinjer som ga sosialtjenesten anledning til å bruke sosialhjelpslån til depositum, i de tilfellene utleier vegrer seg for å akseptere kommunal garanti for depositum. Ved lån til depositum fører det til utbetaling før leieforholdet starter, mens en kommunal garanti kommer til utbetaling ved leieforholdets opphør – ved ubetalt leie eller ødeleggelser.

Oversikt over antall innvilgede depositum og utgifter pluss kommunale garantier og utgifter.

	2005	2006	2007	2008
Antall kontant depositum/ kr*	15 301'	12 255'	16 230'	34 725'
Antall garantier /kr*	289 5.622'	371 7.470'	316 6.655'	260 5.801'

* Beløp angitt i 1000 kr

Antallet innvilgede kontantdepositum økte fra 12 i 2006 til 34 i 2008 til tross for at antall sosialhjelpsmottakere ble redusert. Parallelt gikk antallet innvilgede garantier tilsvarende kraftig ned – med hele 111 over samme tidsperiode. Dette har sammenheng med at det i et vanskelig leiemarked har vært nødvendig å innvilge kontantdepositum i større grad enn tidligere, for å bidra til at sosialtjenestens brukere får innpass på boligmarkedet. I de siste årene har det vært mye negativ oppmerksomhet i media rundt kommunal garanti for depositum, og stadig flere utleiere kvier seg for å akseptere dette som sikkerhet. Et gunstig tiltak ville være om brukerne kunne søke om lån til depositum fra Husbanken, fremfor lån fra sosialtjenesten. I Bystyremeldingen er det foreslått å gå i dialog med Husbanken for å undersøke muligheten for en slik ordning.

3.1.2.4 Hospits, rehabiliterings- og omsorgssenter

Sosialtjenestens utgifter til hospits er om lag halvert over de siste tre årene (2006-2008). En særlig markant nedgang ser vi fra 2005 til 2006. Det ble da innført rutiner for rapportering/ oppfølging og samarbeid mellom NAV Østensjø, sosialtjenesten og Tiltakssenteret. Resultatet ble færre brukere på hospits og kortere oppholdsperioder. Dette førte til flere brukere med tilbud om plass ved rehabiliterings- og omsorgssenter, noe som anes å være et mye gunstigere tilbud til brukere med rusproblemer. I henhold til ruspolitisk handlingsplan skal situasjonen til brukerne på rehabilitering- og omsorgssentre gjennomgås systematisk en gang hvert halvår for å vurdere annen rusbehandling.

	2005	2006	2007	2008
Antall på hospits/ inkl. familie/ kr *	41/43 1.800'	37/46 906'	35/44 921'	28/38 925'
Antall på rehab-/omsorgssenter	80	84	98	88

* Beløp angitt i 1000 kr

Mot slutten av 2008 merket sosialtjenesten at leiemarkedet var gunstigere, og dette førte til at flere av sosialtjenestens brukere fikk innpass på boligmarkedet. Per 31.12.2008 hadde sosialtjenesten i Bydel Østensjø ingen brukere på hospits. For øvrig er det flere brukergrupper som det er vanskelig å finne egnede boforhold til. Dette gjelder blant annet brukere med

vanskelig adferd og/eller dobbeldiagnose rus/psykiatri. Det er ellers utilstrekkelig med hospitsplasser med kommunal kvalitetsavtale i Oslo, og flere ganger har sosialtjenesten opplevd at det er fullt eller at klienten ikke er i "målgruppen" for hospitet. I disse tilfellene har pensjonat/apartments uten kvalitetsavtale med kommunen måttet benyttes, og dette rapporteres til Rådhuset i henhold til gjeldende rutiner. Det er imidlertid en klar målsetting for sosialtjenesten å unngå bruk av overnattingssteder uten kvalitetsavtale med Oslo kommune.

3.1.2.5 Boligtiltak til særskilte grupper

Det finnes en rekke botilbud for særskilte grupper blant annet under Bydel St.Hanshaugen og bydelenes Storbyavdeling. Her kan blant annet nevnes Schwensensgt bosenter, Fredensborg bosenter, Schandorffsgate – "Gode hus for skjeve liv", Ungbo m.m. Det er viktig at sosialtjenesten har god oversikt over tilbudene som finnes for ulike brukergrupper for å kunne gi god bistand til brukergrupper med spesielle utfordringer på boligmarkedet.

En del tidligere bostedsløse har ofte en lang historie bak seg med rus- og/ eller psykiske problemer. Mange opplever ensomhet og isolasjon ved etablering i bolig. Sosialtjenesten kan i slike tilfeller vurdere bistand til for eksempel støttekontakt eller andre tiltak for å fremme integrering i bomiljøet.

For å kunne tilby bostedsløse varige boforhold er det nødvendig at sosialtjenesten og det øvrige kommunale hjelpeapparatet legger til rette for en målrettet og helhetlig tiltakskjede mellom ulike hjelpeinstanser. Tiltakskjedingen består i å finne løsning på midlertidige botilbud, fremskaffe boliger til vanskeligstilte og gi tilstrekkelig hjelp og oppfølging. Det er sentralt å ha gode samarbeidsrutiner mellom de ulike tjenestene.

3.1.3 Tiltakssenteret

Tiltakssenteret tilbyr råd, veiledning og støttesamtaler innen følgende områder:

- rusmiddelproblemer
- psykiske lidelser/psykiske problemer
- problemer med å mestre selvstendige boforhold
- bistand til forvaltning av egen inntekt
- bistand til å få utarbeidet en individuell plan for mennesker med behov for langvarige og koordinerte tjenester.

Mennesker som sliter med rusavhengighet og/eller psykisk lidelse kan ha problemer med å mestre et selvstendig boforhold. I henhold til Oslo kommunes forskrift om kommunale boliger påhviler det bydelene å yte bistand til mestring av boforhold, bl.a ved inngåelse av samarbeidsavtale om oppfølgingstiltak ved inngåelse av leiekontrakt for kommunal bolig, i de tilfeller det er behov for hjelpetiltak.

Bydelen har fått statlige midler til et prosjekt for oppfølging av personer som er til behandling for rusproblemer og/eller er i fengsel og som trenger tett oppfølging ved utskrivning. Overgangen til et liv utenfor institusjon er vanskelig, og mange sliter med tilbakefallsproblematikk. Prosjektet vil fokusere på oppbygging av nettverk, og egen bolig er en av forutsetningene for å lykkes.

Tiltakssenteret driver bomiljøarbeid på enkelte adresser hvor det er mange kommunale boliger til vanskeligstilte. Ved bomiljøarbeidet har ansatte fra Tiltakssenteret fast tilstedeværelse slik at beboere kan treffe representanter for kommunen og ta opp ulike problemer i forbindelse med boforholdet. Tiltakssenteret formidler ofte kontakt til Boligbygg med tanke på oppretting av feil og mangler. Ved bomiljøarbeidet kan en støtte beboeres egen aktivitet for bomiljøet ved for eksempel å bistå ved organisering av dugnader, beboermøter og andre fellestiltak.

Tiltakssenteret er sosialtjenestens utførertjeneste når det gjelder rustiltak og boligsosialt arbeid.

Tiltakssenteret behandler videre søknader/henvendelser som gjelder tjenester til voksne med psykiske lidelser: støttesamtaler/oppfølging for hjemmeboende med behov for bistand og støtte, bo- og omsorgstiltak, støttekontakt, brukerstyrt personlig assistent, avlastning og omsorgslønn. Tiltakssenteret samarbeider med boligkontoret om tildeling av bydelens samlokaliserte boliger for mennesker med psykisk lidelse.

3.1.4 Bestillerkontoret 18 +

Bestillerkontoret 18+ har ansvar for bistand til eldre og funksjonshemmede, og behandler søknader og fattet vedtak om tjenester.

Bestillerkontoret 18+ samarbeider med boligkontoret om tildeling av omsorgsboliger med- og uten tjenester samt om tildeling av tilrettelagte boliger til utviklingshemmede. Boligkontoret har ansvar for å fatte vedtak om tildeling av bolig etter innstilling fra Bestillerkontoret 18+.

Tildeling av samlokaliserte boliger med stedlig bemanning foregår ved at bestillerkontoret 18+ innstiller til vedtak etter at saken er behandlet og ferdig utredet. Boligkontoret har ansvaret for å fatte vedtak om tildeling av bolig, og deretter finne frem til en egnet konkret bolig i samarbeid med bestillerkontoret 18+.

3.1.5 Barneverntjenesten

Østensjø barneverntjeneste består organisasjonsmessig av to enheter, barnevernkontoret og oppfølgings- og tilrettelegger-tjenesten (OFOT). Barnevernkontoret har ingen spesifikke boligrelaterte oppgaver. Noen familier som barnevernkontoret har kontakt med, har imidlertid bolig som ikke er tilpasset familiens behov, noe som kan forsterke samspillsproblemer i familien. Når det gjelder botilbud til ungdom, er det en av OFOTs sentrale hovedoppgaver å tilrettelegge et differensiert boligtilbud til ungdom med tilknytning til bydelens barneverntjeneste.

Botilbudet omfatter aldersgruppen fra 16 til 23 år. Botilbudet består i dag av selvstendige boliger som blir tildelt gjennom boligkontoret eller ved kontraktetablering med private utleiere.

Det er også planlagt et bogruppertilbud bestående av 5 selvstendige leiligheter i en bolig med tettere oppfølging. Dette botilbudet vil utgjøre en overgangsmulighet for ungdom som ikke kan flytte direkte i egen bolig.

Målgruppens behov for egen bolig kan grovt sett deles inn i 3 ulike kategorier:

- ungdom som skal flytte ut av barndomshjemmet pga. vedvarende konflikter med familien og/ eller sitt nærmiljø
- ungdom som har mangelfull boevne pga. begrensede psykososiale ferdigheter og/eller problemer knyttet til rusmisbruk
- ungdom som skal flytte ut av institusjon eller fosterhjem.

Behovet for individuell oppfølging er svært ulikt. Det omfatter alt fra enkel veiledning i praktiske gjøremål i egen bolig, til trening på kompliserte samhandlingsoppgaver for å øke sosial kompetanse og boevne.

I tillegg kreves en aktiv oppfølging av samarbeidspartnere som skole, psykososial helse, politi/rettsapparat, arbeidsgivere og familien.

3.2 Kommunal bolig

Oslo kommune både leier og eier boliger som fremleies til vanskeligstilte grupper. I dag er de kommunale boligene i stor grad øremerket ulike grupper, og det er liten fleksibilitet i å kunne benytte boligene på tvers av gruppene.

Bydel Østensjø disponerer totalt 857 kommunale boliger. Av disse er 594 boliger kommunalt eid til utleie, 173 boliger innleid til utleie og 90 boliger privat eid med kommunal disposisjonsrett.

Under følger en oversikt over boliger beliggende i bydelen og en kort informasjon om tildeling.

3.2.1 Boliger som bydelen disponerer til sosialt vanskeligstilte og flyktninger

Det er per dags dato 487 ordinære kommunale boliger i bydelen øremerket sosialt vanskeligstilte og flyktninger.

Kommunal bolig er et sosialt virkemiddel som skal hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet i en periode. Det er et mål at alle som er i stand til det på sikt skal klare seg selv. Kommunal bolig tildeles etter forskrift om tildeling av kommunal bolig, vedtatt av bystyret 07.05.2003. Målgruppen for leie av kommunal bolig er personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig boligbistand greier å skaffe seg egnet bolig, herunder personer som har behov for bolig med særlig tilpasning grunnet alder, bevegelses- eller utviklingshemming. Etter forskriften må en boligsøker tilfredsstille et sett med grunnkrav for å kvalifisere for kommunal bolig. Det stilles krav til botid i kommunen, alder, inntekt under en fastsatt grense samt at søker må antas å kunne mestre bosituasjonen sin, eventuelt med tilgjengelige hjelpetiltak. Følgende grupper skal i henhold til forskriften prioriteres høyest for tildeling av kommunal bolig:

- flyktninger som skal førstegangsboettes, herunder enslige mindreårige flyktninger som utløser et boligbehov hos omsorgsfamilien
- søkere som ikke har egnet bolig ved utskrivelse fra institusjon/fengsel og hvor boligtildelingen anses å være et viktig ledd i rehabiliteringen
- byfornyseshusstander, der boligtildeling er nødvendig for gjennomføring av ønsket byfornyelse i kommunen.

Siste tilsagn om leie av kommunale bolig til sosialt vanskeligstilte og flyktninger ble gitt i februar 2008. Boligkontoret har fram til mai 2009 gitt konsekvent avslag på alle søknader om leie/bytte av kommunal bolig, uavhengig om husstander tilhører en av de prioriterte søknadsgruppene eller ikke. Dette er blitt gjort da ventelisten for tildeling av konkret bolig på et tidspunkt var vesentlig lengre enn 6 måneder for alle størrelser. Dette er i tråd med pkt 8.1. i Instruks til forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune: "Bydelen bør kun prioritere søkere til boliger som det er en realistisk mulighet for blir ledigstilt i nær fremtid, dvs. mindre enn 6 måneder frem i tid."

Hovedprinsippet for fastsettelse av husleie i kommunale boliger for vanskeligstilte er gjengs leie. Gjengs leie er den husleien en finner i sammenlignbare leiligheter i samme område. Leie i omsorgsboliger er kostnadsdekkende leie.

3.2.1.1 Boliger til sosialt vanskeligstilte

Bydelene disponerer kommunale boliger beliggende i egen bydel. Søknad om bolig sendes boligkontoret i bydelen. Antall boliger bydelen kan gi tilsagn om, avhenger av hvor mange boliger som er ledigmeldte eller under oppussing på det gitte tidspunktet. I 2008 flyttet 43 husstander inn i ordinær kommunal bolig. Hittil i 2009 (per 01.04.2009) har 16 husstander

flyttet inn og det ventes at bydelen ender opp med cirka 45 innflyttede husstander per 31.12.2009. Majoriteten av boligene er samlet i borettslag/sameier, men bydelen har én kommunal gård på Skullerud med 110 boliger.

I dag er det bydelsvis tildelingsrett på kommunale boliger til sosialt vanskeligstilte og flyktninger. Det betyr at ledigstilte boliger i en bydel går til søkere fra samme bydel. Det er i dag svært vanskelig å få til tildeling av boliger på tvers av bydelsgrensene. Søkere som ikke har egnet bolig ved utskrivelse fra institusjon eller fengsel og hvor boligtildelingen anses å være et viktig ledd i rehabiliteringen, skal prioriteres ved tildeling av ordinær kommunal bolig sammen med flyktninger (jfr. Forskrift av 7. mai 2003 om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune med tilhørende instruks).

3.2.1.2 Boliger til flyktninger

Nyankomne flyktninger bosettes i kommunale boliger, kommunalt disponerte boliger eller det skaffes bolig i det private leiemarked.

I 2008 bosatte bydelen 19 flyktninger (19 i 2007), hvorav 2 flyktninger bosatte seg privat på egen hånd. 17 flyktninger ble bosatt i bydelens kommunale boligmasse. Tildelingene er i samsvar med forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune. For 2009 har bydelen fått en kvote på 24 personer som skal bosettes. Bydel Østensjø har en utfordring med å få bosatt flyktningekvoten for 2009 da de fleste flyktningene som er bosettingsklare i asylmottakene i Norge er enslige. Mottak av 24 enslige vil medføre behov for et tilsvarende antall boliger.

3.2.2 Boliger til unge i etableringsfasen

Vanskeligstilt ungdom kan søke bolig i Ungbo, som er kommunens botilbud til denne gruppen. Boligsøkende ungdom som henvender seg til bydelen for bistand, henvises til Ungbo og det private markedet. Ungbo har ett boligtilbud for ungdom mellom 17 og 23 år beliggende i bydelen. Tildeling skjer sentralt. Dersom en søker ikke prioriteres for Ungbo-bolig, må tildeling av annen egnet kommunal bolig vurderes.

Barneverntjenesten ved Ofot disponerer i dag to gjennomgangsboliger tildelt av boligkontoret. Dette er korttidskontrakter med en leietid på inntil 6 måneder som kan forlenges med inntil nye 6 måneder ved behov. Dette er et kort tidsperspektiv for flere av ungdommene. I tillegg har Ofot etablert ungdom på det private leiemarkedet. Ofot har i dag kontrakt med en av disse utleierne. For øvrig inngår ungdommene selvstendige private leiekontrakter. Ut over dette har bydelen ingen boligtilbud til ungdom per dags dato, men bydelen jobber med å tilpasse en eiendom til ungdom med behov for tiltak fra barneverntjenesten i samarbeid med Boligbygg Oslo KF, som er boligens eier.

3.2.3 Boliger til fysisk funksjonshemmede

Det er 17 kommunale boliger i bydelen som er øremerket fysisk funksjonshemmede. Søkere fra bydelen har ingen fortrinnsrett til disse boligene. Tildeling skjer sentralt i Boligbygg Oslo KF på tvers av bydelsgrensene.

Søknad om bolig sendes boligkontoret i bydelen. Søknad anbefales av bydelen og oversendes Boligbygg Oslo KF.

3.2.4 Boliger for eldre

En omsorgsbolig er en bolig som er tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede. Den har såkalt "livsløpsstandard"; dvs. den er uten terskler, har ekstra brede døråpninger tilpasset gåstol/rullestol og har ellers god fremkommelighet mellom rom og funksjoner. En omsorgsbolig er beboerens eget hjem. Den skal utformes som selvstendig bolig på minimum 50 kvm. eller som enhet i fellesskapsbolig med fellesarealer.

Bydelens ordinære omsorgsboliger er ikke bemannet, men beboere blir tildelt hjemmetjenester etter behov på individuell basis som andre hjemmeboende. Beboeren betaler ordinære egenandeler for disse tjenestene.

Bydelen har også flere trygdeboliger. Dette er eldre, mindre leiligheter (i hovedsak ettroms) som ikke oppfyller ovennevnte krav til å kunne betegnes som omsorgsbolig.

Beboere i trygde- og omsorgsboliger skal være eldre som av helsemessige grunner ikke kan bli boende i eget hjem, men som ikke er i behov av sykehjem. Meningen er at beboer skal oppnå å få sitt tjenestebehov bedre dekket enn tidligere eller at søker får mindre behov for tjenester pga. økt mulighet for egenomsorg. Tildeling av trygde- og omsorgsbolig skjer derfor i utgangspunktet på bakgrunn av alder og medisinske behov.

Fra og med 01.01.2004 skal likevel alle søknader om denne type bolig behandles etter "Forskrift av 07.05.2003 om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune". Dette innebærer at det stilles strengere krav til dokumentasjon som skal vedlegges søknaden, bl.a. må utskrift av ligning og bekreftelse på nåværende inntekt dokumenteres.

Omsorgsbolig med tjenester er for personer med særlige boligbehov pga. alder og helsemessige årsaker. Boligens utforming er tilpasset en pleiesituasjon og bruk av forflytningshjelpemidler. I tilknytning til boligen er det tilgjengelig personell for bistand og tilsyn på døgnbasis.

Hva er omsorgsboliger med tjenester – og hvem er de for?

- En omsorgsbolig med tjenester i Bydel Østensjø er for de som på grunn av alder og helsemessige årsaker har behov for omsorgsbolig med tilgjengelig personell på stedet. Boligens utforming er tilpasset en pleiesituasjon og bruk av forflytningshjelpemidler.
- En omsorgsbolig med tjenester er for de som har behov for bistand, tilsyn og trygghet og hvor dette ikke kan ivaretas i nåværende bolig
- Tilbudet er en del av omsorgskjeden i Bydel Østensjø og skal gjøre det mulig å bo i en bolig og ikke i institusjon, selv om behovet for tjenester kan være stort.

Bydelen har mange omsorgsboliger for eldre, på ulike steder i bydelen. I 2007 ble det etablert egne omsorgsboliger *med tjenester* i 2 boligkomplekser, Utmarkveien og Skøyenkroken, i tillegg til 6 slike leiligheter i Enebakkveien som ble etablert i 2006. Tilbudet innebærer til sammen 39 omsorgsboliger med fast bemanning, samt dagaktiviteter. Disse skal kunne være en god erstatning for aldershjems plass, og forebygge behov for sykehjems plass.

Bydelen planlegger å øke sin aktivitet knyttet til omsorgsboliger med tjenester da bydelen har et stort behov for raskt etablerte omsorgsboliger. Det er i budsjett 2009 forutsatt at antall omsorgsboliger med tjenester, ved ledighet i leiligheter, økes med 14 i Enebakkveien og med 7 i Skøyenkroken, slik at antallet omsorgsboliger med tjenester i alt økes til 60 i løpet av 2009.

Med den forventede økningen av de eldste eldre i bydelen er det forventet at behovet for omsorgsboliger med tjenester vil øke med 40-60 nye omsorgsboliger i løpet av planperioden fram til 2013. Deretter er det forventet at antallet personer over 80 og 90 år vil synke, og at

behovet for omsorgsboliger med tjenester vil kunne endres som følge av dette.

Det antas at det vil kunne være mulig å dekke behovet for omsorgsboliger med tjenester ved en gradvis utvidelse av tilbudene i Enebakkveien, Skøyenkroken og Utmarkveien, særlig fordi antallet i Utmarkveien vil kunne økes en del ved ombygging/rehabilitering og eventuelt påbygging.

En utvidelse av tilbudet i en slik størrelsesorden vil imidlertid innebære at de fleste av boligene som blir ledige i Enebakkveien, Skøyenkroken og Utmarkveien vil måtte forbeholdes den målgruppen som trenger omsorgsbolig med tjenester. Dette igjen vil innebære at det blir færre vanlige omsorgsboliger for innbyggere som trenger bolig med livsløpstandard, men som ikke behøver omsorgsbolig med tjenester. I den forbindelse vurderes det om det bør planlegges omsorgsboliger i for eksempel Rustadgrenda 1 som i dag har dårlig trygdeboligstandard.

Bydelen har kontaktet Boligbygg Oslo KF om å prioritere oppstart av forprosjekt for rehabilitering av eiendommene Utmarkveien 2 og Rustadgrenda 1.

Når det gjelder Utmarkveien 2, har denne eiendommen et stort rehabiliteringsbehov, og inneholder i dag et legekantor og en del hybler som i dag benyttes til kontorer. Store deler av Rustadgrenda 1 er rehabilitert i de senere årene, men de tre øverste etasjene har en så lav standard at de ikke kan benyttes til omsorgsboliger. Det er behov for rehabilitering av disse boligene til dagens standard for omsorgsboliger.

Bydelen kontaktet i mai 2009 boligbyggelagene OBOS, USBL samt flere andre store utbyggere for å undersøke om en eller flere av foretakene har planer om å bygge boliger med universell utforming i Bydel Østensjø. OBOS har opplyst om planer om å bygge boliger med universell utforming ved Bogerud senter og Oppsal senter i bydelen. Antall boliger og størrelsen på disse kunne ikke OBOS informere om da planene ikke er endelig vedtatt. Når det gjaldt de andre foretakene, har ingen igangsatte prosjekter eller planer om å bygge slike boliger i Bydel Østensjø i nær fremtid.

3.2.5 Boliger for utviklingshemmede

Bydel Østensjø har 45 leiligheter for mennesker med utviklingshemming i boliger med stedlig personalbase. Disse er fordelt på 6 samlokaliserte boliger. I tillegg får for tiden 6 eksterne beboere oppfølging fra personalbasen ved Bryn bolig. For flere tjenestemottakere med utviklingshemming eller funksjonshemming kjøpes det heldøgns bo- og omsorgstjenester fra kommunal eller privat leverandør.

Bydelen er kjent med at flere utviklingshemmede kan få behov for et heldøgns bo- og omsorgstilbud i nær fremtid. Flere har i dag en sårbar omsorgssituasjon på grunn av omfattende hjelpebehov og foresattes høye alder. I 2009 tas det ikke sikte på etablering av nye tilbud, men det vil bli vurdert mulige løsninger for fremskaffelse av tilrettelagte botilbud etter nærmere vurdering av individuelle behov.

3.2.6 Boliger for personer med psykiske lidelser

Bydelen har 3 samlokaliserte boliger for personer med psykiske lidelser med til sammen 27 boenheter. I tillegg kjøper bydelen eksterne bo- og omsorgstilbud. Fremskaffelse av adekvate botilbud er en utfordring da bydelen får tilmeldt fra spesialisthelsetjenesten et økende antall utskrivningsklare personer som har behov for kostnadskreven tiltak.

3.3 Startlån og boligtilskudd til etablering i bolig

Startlån og boligtilskudd til etablering er virkemidler som skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet kan etablere seg i egen bolig eller opprettholde nøktern og egnet bolig i Oslo kommune. Personer som har behov for rimelig boliglån kan søke lån og tilskudd. Søknad om startlån og boligtilskudd til etablering behandles av bydelene. Helse- og velferdsetaten har ansvar for budsjett, rapportering, administrasjon av lånekvoter og oppfølging av innvilgede lån.

3.3.1 Startlån til etablering i bolig

De fleste som blir innvilget startlån er unge som skal førstegangsetableres. Det er krav om at en må kunne betjene lån. De fleste startlån blir gitt til kjøp av brukt bolig. Oslo kommune som helhet lånte ut 636 mill. kr i 2007. Disse midlene ble fordelt på 616 lån. Dette gir et gjennomsnittlig lån på kr 1 033 000. 2008-statistikk for Oslo som helhet foreligger ikke per dags dato, men Bydel Østensjø hadde et utlån i 2008 på kr 49 890 000.

I Bydel Østensjø ble det i 2008 gitt lån til 44 personer. Disse fikk i snitt cirka kr 1 130 000 hver.

Kvoten for startlån i 2009 ligger på 750 mill. kr for Oslo, hvorav kvoten til Bydel Østensjø er kr 41 490 000. Dette er altså en markant nedgang i kvoten sett i forhold til 2008.

Problemstillinger i tilknytning til søknader om startlån:

- For lav inntekt til å få lån til å kjøpe bolig
- For høy inntekt til å få fullfinansiering fra boligkontoret
- Gjeldsproblemer

3.3.2 Startlån til refinansiering

Refinansiering kan gis til husstander som er i fare for å miste boligen. Det er krav om at det skal være en eller flere uforutsette hendelser som er årsak til at husstanden står i fare for å miste boligen. Vanlige grunner er plutselig arbeidsledighet, sykdom eller uventet inntektsnedgang. Hvis bydelen skal kunne gi tilskudd til refinansiering er det krav om at inntektsnedgangen er varig.

I 2006 var 11 % av alle startlån lån til refinansiering. I 2007 var andelen sunket til 7 %. Tall for 2008 foreligger ikke per dags dato, men Bydel Østensjø, i likhet med Oslo kommune som helhet, har i 2008 og de 3 første månedene i 2009 merket en økning i antall søknader om startlån som gjelder refinansiering av egen bolig. Det er ventet at denne trenden vil vare i en tid fremover.

Problemstillinger i tilknytning til søknadsbehandling:

- Søker kan klandres for at søker/søkerne er kommet opp i et økonomisk uføre
- Hvis lån ikke ytes, vil boligen bli tvangssolgt
- Familien havner på gata.
- Spillegjeld
- Privat gjeld
- Søker har ikke vilje eller evne til å betale sine regninger

3.3.3 Boligtilskudd til etablering

Boligtilskudd kan gis til personer som er varig uføretrygdet eller har lav utdannelse og liten inntekt uten store muligheter til økning av inntekten.

Av de 44 personene som fikk lån ble det i tillegg ytt boligtilskudd til 18. Disse fikk i gjennomsnitt kr 530 000 i tilskudd i tillegg til lån.

Problemstillinger i tilknytning til søknadsbehandling:

- Lav inntekt nå, men mulighet til å øke inntektene senere
- Midlertidige inntekter regnes ikke som inntekt
- Gjeldsproblemer
- Tidligere mislighold

3.4 Boligtilskudd til tilpasning av bolig og tilgjengelighetstiltak

Ved hjelp av boligtilskudd til tilpasning av bolig og/eller startlån kan personer med fysisk funksjonshemming få mulighet til å utbedre eksisterende bolig eller å kjøpe seg en bolig som er tilpasset eget behov.

For tilskudd er det streng behovsprøving. For lån er det nok at søker har betjeningsevne og at boligen er nøktern og egnet for søker/søkerne, samt at det er snakk om en utbedring/tilpasning og ikke ren oppussing. Det ble innvilget 18 søknader i Bydel Østensjø i fjor. Totalt utbetalte Bydel Østensjø nærmere kr 480 000 til disse tilpasningene.

Gjennom tilskudd til generelle tilgjengelighetstiltak kan borettslag, sameier og boligutleiery søke om tilskudd til tiltak for å lette tilgjengeligheten i fellesarealer i tilknytning til bolig.

Problemstillinger:

- Husbanken saksbehandler alle søknader om boligtilskudd til tilpasning som gjelder kommunale boliger. Dette tar mye tid
- Det skal tas pant i boligen til alle søkere som får tilskudd som overstiger kr 40 000. Dette betyr at boligen ikke må være overheftet
- Det kan være vanskelig å skille på hva som er oppussing og hva som er utbedring/tilpasning.
- Det kan være vanskelig å vurdere hva som er en nøktern tilpasning

3.4.1 "Prosjekt boligtilpasning"

Boligkontoret har i samarbeid med ergoterapitjenesten og NAV hjelpemiddelsentral, deltatt i et bolignettverket "Prosjekt boligtilpasning". Her samarbeides det for å tilrettelegge boliger for personer med fysisk funksjonshemming og svak økonomi. Både NAV hjelpemiddelsentral og boligkontoret kan yte tilskudd til tilpasning, noe som har åpnet for et todelt tilskudd til utredning- og prosjektering. Hensikten med samarbeidet er at funksjonshemmede skal få en mer hensiktsmessig boligløsning og at brukerne skal oppleve en helhetlig boligrådgivning fra de offentlige etater. Bydel Østensjø er en av fire bydeler i Oslo som er med i dette samarbeidet.

Helse- og velferdsetaten forvalter en kommunal tilskuddsordning som skal bidra til gjennomføring av tiltak som bedrer tilgjengeligheten i fellesarealer i boliger hvor det bor flere eldre og/eller funksjonshemmede. Borettslag, boligsameier, gårdeiere og kommunale boligforvaltere kan søke tilskudd til tilgjengelighetstiltak i fellesarealer. Det kan søkes tilskudd til hel eller delvis dekning av kostnadene til tilgjengelighetstiltak i fellesarealer både inne og

ute, for eksempel:

- utbedring av inngangsparti
- montering av elektrisk døråpner
- montering av ekstra håndløper/gelender i trappeoppgang
- merking av trappetrinn i oppgang eller inngangsparti

3.5 Bostøtteordninger

Bostøtte er et behovsprøvd økonomisk virkemiddel som skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet klarer sine boutgifter. Oslo kommune har i dag fem ulike bostøtteordninger. I tillegg kommer statens bostøtteordning.

Disse bostøtteordningene er rettet inn mot ulike grupper og ivaretar ulike hensyn. Bydelene administrerer tre av ordningene.

3.5.1 Kommunalt boligtilskudd (KBT)

KBT er forbeholdt trygdede og pensjonister med lave inntekter.

KBT ytes til personer med ytelser som alderspensjon, (varig) uførepensjon, etterlattepensjon og unge uføre. Søkere må være registrert i Oslo og ha trygdesak ved et av Oslos NAV kontor. Ordningen omfatter selvstendige boforhold.

Pensjonater, hospits og trygdeboliger faller utenfor ordningen. Boligtilskuddets størrelse er begrenset oppad til kr 1000 per mnd.

3.5.2 Bostøtte for leietakere i kommunale boliger (BKB)

BKB er forbeholdt personer som leier kommunal bolig forvaltet av Boligbygg Oslo KF. Forskrift for leietakere i kommunal bolig ble vedtatt av bystyret 15.03.2000.

Ordningen har som formål å gi økonomisk støtte til kommunale leietakere som trenger det for å kunne betale gjengs leie eller markedsleie, og ble etablert som et ledd i overgangen fra generelle boligsubsidier til personrettet støtte til dem som trenger det mest.

Det stilles som vilkår for BKB at søker skal ha søkt om statlig bostøtte fra Husbanken. Ved underskrift på søknad om BKB, gir søker kommunen fullmakt til å kreve at den statlige bostøtten blir utbetalt til kommunen som refusjon for den BKB som gis. Støttebeløpet trekkes av direkte fra husleien. Leietakere som også er berettiget til andre kommunale støtteordninger, som kommunalt boligtilskudd (KBT) eller saneringsstøtte for beboere berørt av byfornyelse, kan i stedet velge en av disse ordningene. Leietaker har imidlertid kun rett til én av de kommunale støtteordningene.

Bystyret har i forbindelse med behandlingen av Bystyremeldingen om sosiale boligvirkemidler bedt byrådet fremme en sak om endring av forskrift om bostøtte for leietakere i kommunale boliger i Oslo kommune med sikte på utvidelse av den kommunale bostøtteordningen. Sak er under utarbeidelse og omhandler en utvidelse av bostøtteordningen slik at den også vil omfatte personer som har leieforhold med gjengs leie eller markedsleie med kommunen etter vedtak om kommunalt disponert bolig etter forskrift av 07.05.2003.

En slik endring vil bety at alle som har fått et vedtak om leie av kommunal bolig vil bli behandlet likt og ha samme rett til bostøtte, uansett om boligen er kommunalt eid eller innleid fra en privat eiendomsforvalter.

3.5.3 Statlig bostøtte

Statlig bostøtte er en statlig økonomisk støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Formålet med ordningen er å hjelpe husstander med lave inntekter og høye bostøttegifter til å etablere seg og bli boende i en god bolig

I Oslo har bydelene egne boligkontor som fungerer som bostøttekontor. Det er bostøttekontoret som skal ta i mot søknad og besvare spørsmål om ordningen.

Stortinget har for 2009 bevilget 2 740 mill. kr til bostøtteordningen, og ordningen styrkes betydelig gjennom forenklinger og forbedringer.

Viktige endringer i bostøtten fra juli 2009

I statsbudsjett for 2009 vedtok regjeringen å utvide den statlige bostøtteordningen, se lenke til St.prp. nr. 11 (2008-2009) "Ei styrkt bostøtte" på husbanken.no. Endringene innebærer at ca. 50 000 nye husstander vil kunne få bostøtte.

I løpet av første halvdel av juni 2009 planlegger Husbanken en landsomfattende kampanje for å gjøre bostøtteordningen kjent. Nytt brosjyremateriell planlegges å være på plass innen medio juni 2009. Kommunene vil hjelpe til med å gjøre denne nye bostøtten kjent blant sine innbyggere, f.eks. ved informasjon på kommunens nettsider, distribusjon av brosjyremateriell og annonsering i Nordstrands blad.

Målet med den nye bostøtteordningen er at antall mottakere skal øke med 50 %. På kort sikt vil en økning i tallet på bostøttesaker kunne komme til å øke administrasjonskostnadene i kommunene noe. På lengre sikt vil ny bostøtteordning kunne innebære færre søknader om sosialhjelp og kommunal bostøtte.

Noen av de viktigste endringene er:

- Alle personer over 18 år som er folkeregistrerte i Norge, skal kunne få bostøtte, også studenter med barn. Bostøtte skal ikke gis til studenter uten barn og militære/sivilt tjenestepiktige
- Finansieringskravet skal fjernes for alle boliger. Ellers skal boligen være godkjent for bruk hele året og være en selvstendig bolig med egen inngang, ha funksjonalitet for hvile og matlagning samt ha eget toalett og bad. Med finansieringskrav menes det at boligen er finansiert med enten oppføringslån/utbedringslån fra Husbanken, kjøps- eller grunnlån fra Husbanken, utbedringslån/etableringslån/startlån fra kommunen av midler lånt i Husbanken, eller oppstartings- eller investeringstilskudd fra Husbanken til omsorgsboliger.
- Når det gjelder formue, vil leietakere få lignet netto formue inntil kr 250 000 som et fribeløp som blir holdt utenfor ved beregningen av bostøtte. For de som eier boligen de søker bostøtte for, blir ligningsverdi opp til kr 500 000 holdt utenfor. Ut over disse fribeløpene blir 16 % av lignet netto formue lagt til inntekten
- Det vil etter planen bli kompensasjonsordninger for pensjonister og unge uføre. Målet med kompensasjonsordningene er at de som fikk bostøtte før omleggingen, ikke skal få uønskede reduksjoner etter

3.6 Oppfølging av namsmannssaker

Tiltakssenteret har gjennomført prosjektet "Færre utkastelser" i perioden 2006-2008 med støtte fra Husbanken. Prosjektets formål var å redusere antall namsmannssaker og utkastelser, og er del av den statlige strategi for å forebygge bostedsløshet. Prosjektet ble avsluttet ved årsskiftet 2008/2009, og virksomheten innlemmes i ordinær virksomhet.

Hovedutfordringene framover er blant annet:

- videreutvikle samarbeid og oppfølgingsmetodikk rundt personer med gjentatte husleierestanser og/eller utkastelsessaker
- videreutvikle det formaliserte samarbeidet med Boligbygg Oslo KF og private utleiery
- videreutvikle det boligsosiale arbeidet i bydelen.

I de fleste tilfeller forfaller husleien med forfall den første i hver måned. Når husleien uteblir, pleier de fleste utleiery å purre på husleien etter ca 10-14 dager. I purringen gis det gjerne 14 dagers frist på å betale. Utleier har ingen plikt til å gi en slik purring. Dersom husleien fortsatt ikke blir betalt, sendes et spesielt varsel om at husleien med renter og omkostninger må betales innen 14 dager, i motsatt fall vil utkastelse bli begjært (§4-18 varsel)

Bydelens rutiner og saksbehandling ved varsler om utkastelse og tvangssalg er utarbeidet og regulert i samsvar med Fellesskriv 8/2006 som omhandler slike saker. Ved varsler om utkastelse sendes det ut standardbrev om råd og veiledning til beboer med kopi til Namsfogden innen 3 dager. Brevet inneholder navn og direkte telefonnummer til aktuell saksbehandler. Alle beboere registrert med telefon blir kontaktet. Det er samme rutine ved varsel om tvangssalg bortsett fra at kopi til saksøker ofte blir utelatt. Saksøker i denne sammenheng er som oftest Hammersborg Inkasso.

Boligbygg Oslo KF startet høsten 2007 igjen opp med å sende bydelene en liste over de beboere som mottar et "§4-18 varsel." Bydelen har siden oppstart hatt særlig fokus på kommunale leietagere med tanke på forebyggende systematisk oppfølging for å forhindre begjæring om utkastelser. Alle kommunale beboere på "4-18 varslet" blir kontaktet per telefon eller hjemmebesøk. Boligbygg Oslo KF sender for øvrig også kopi til bydelen av begjæringsbrevet som sendes til Namsfogden i Oslo. Namsfogden sender alltid kopi av varsel om begjæring om utkastelse til bydelens sosialtjeneste.

3.7 Booppfølging og bomiljøarbeid

3.7.1 Individuell booppfølging

Individuell booppfølging er arbeid rettet mot enkeltpersoner med det formål at personen selv skal mestre boforholdet sitt. Individuell booppfølging er bydelenes ansvar, og kan også inngå i en individuell plan.

Eksempler på forhold som kan inngå i booppfølging er:

- praktisk botrening, vask, stell, hygiene, innkjøp
- personlig økonomi, herunder forpliktelser knyttet til boforholdet
- veiledning om ernæring og matlaging
- bistand til å bli kjent i lokalmiljø, møteplasser
- sosial trening
- nettverksbygging, forebygge isolasjon
- sykdomsmestring, medisinhåndtering, rusmestring
- familie-/samlingsveiledning

- behandling av naboklager / megling i nabokonflikter
- sysselsetting, fritidsaktiviteter
- koordinere hjelpetiltak rundt bruker.

Det er et økende antall personer med sammensatte problemer, ofte i form av rusmiddelproblemer og/eller psykiske lidelser, som trenger oppfølging for å kunne bo i sine boliger. Dette gjelder grunnleggende botrening, gjennomgang av husordensregler, praktisk hjelp og veiledning bl.a. vedrørende økonomi. Individuell booppfølging skal sikre at beboere som mangler grunnleggende ferdigheter for å klare seg i egen bolig, kan settes i stand til å ta ansvar for å meste sitt eget boforhold. Denne oppfølgingen skal være med å sikre stabile boforhold og forebygge ytterligere sosiale problemer. Videre skal booppfølging forebygge utkastelser og bostedløshet og på den måten redusere bruk av midlertidige botilbud.

Integrering av vanskeligstilte i ordinære bomiljøer er en overordnet målsetting, og det innebærer at det er et økende behov for individuell booppfølging til vanskeligstilte.

Forskrift om tildeling av kommunal bolig regulerer at det skal inngås en samarbeidsavtale om hjelpetiltak som er nødvendige for at søker skal mestre bosituasjonen. Brudd på samarbeidsavtalen vil være et moment ved vurdering av boligtilbud ved utløp av leietid, og eventuell oppsigelse av leieforholdet ved mislighold av leieavtalen. Dette gjelder likevel ikke for beboere i de samlokaliserte boligene med bemanning, som normalt har et rettskrav på tjenester integrert i boligtilbudet uavhengig av evne til å inngå forpliktende samarbeidsavtaler.

3.7.2 Bomiljøarbeid

Bomiljøarbeid handler om systematisk arbeid med sikte på tilrettelegging av det fysiske og sosiale bomiljøet for at alle beboere skal trives. Det er hovedfokus på fellesskap og samhandling. Bomiljøarbeid kombineres ofte med individuell booppfølging.

Sosialtjenesten har prioritert oppfølging i enkelte bomiljøer ved å ha faste miljøarbeidere på stedet til faste tider et par ganger i uka. Dette har vist seg å ha en positiv effekt for å forebygge problemer og stabilisere bomiljøer.

KAPITTEL 4 BOLIGSOSIALE UTFORDRINGER: KARTLEGGING AV BOLIGBEHOV FOR VANSKELIGSTILTE

4.1 Opplegg og gjennomføring

Målgruppen for kartleggingen har vært vanskeligstilte på boligmarkedet. I NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken er målgruppen definert som følger: *"Vanskeligstilte på boligmarkedet er de som av en eller annen grunn er uten bolig, lever med ustabile boforhold eller har vanskeligheter med å bli boende i bolig."*

I månedene mai og juni 2008 ble det foretatt en kartlegging av husstander som av ulike årsaker var i kontakt med tjenesteapparatet i bydelen for å finne frem til hvor mange som er vanskeligstilt på boligmarkedet, og hvilket behov for botilbud de ulike har. Dette tallmaterialet inngår som grunnlag for planlegging av boligtiltak de neste 4 årene.

Tjenester som har bidratt til kartleggingen, er NAV Østensjø, tiltakssenteret, barneverntjenesten, bestillerkontoret 18+ og boligkontoret. Husstander som var i kontakt med disse tjenestene de siste tre månedene dannet grunnlaget for kartleggingen. De statlige og kommunale boligvirkemidlene er rettet inn mot ulike grupper vanskeligstilte. I kartleggingen er det derfor benyttet følgende inndeling i målgrupper:

Flyktning, fysisk funksjonshemmet, utviklingshemmet, psykiatri, rus, sosialt vanskeligstilt, økonomisk vanskeligstilt og rus/psykiatri. Kategorien "Annet" omfatter problematikk som ikke inngår i de nevnte målgrupper, eksempelvis aldersdemens.

For å bli registrert med et boligbehov i undersøkelsen måtte et av følgende kriterier være oppfylt:

Uten bolig, uegnet bolig eller kan miste bolig.

4.2 Om kartleggingsmetoden

Denne kartleggingen har ikke vært en brukerundersøkelse av boligbehov i bydelen, men har tatt utgangspunkt i brukere av bydelens tjenesteapparat i en tidsbegrenset periode.

Datagrunnlaget i kartleggingen er registrerte opplysninger som bydelens tjenestesteder har om husstandene. Forut for kartleggingen ble kartleggingsmetoden tatt opp og gjennomgått med de ansatte som skulle foreta kartleggingen. Informasjonsmateriell ble i tillegg utlevert.

Spørsmål i kartleggingen rettet mot anbefalt bosituasjon og tjenesteoppfølging, baserer seg på faglige vurderinger som bydelens ansatte gjør. De ansatte ble bedt om å foreta en vurdering av anbefalt bosituasjon ut i fra det som fra deres synspunkt hadde vært ideelt for bruker. Det er derfor mulig at tjenestestedet har anbefalt en bo- og tjenestesituasjon som ikke er i overensstemmelse med det brukeren selv ønsker. En undersøkelse rettet mot brukergruppene ville muligens gitt andre svar enn det bydelens ansatte her gir, men ville blitt svært ressurskrevende å gjennomføre.

Vurderingene kan også være forskjellig mellom de ansatte i bydelen. Det er grunn til å tro at ansatte ved hjemmebaserte tjenester kan legge vekt på andre beskrivelser og anbefalinger enn en ansatt i sosialtjenesten. Dette kan blant annet gi utslag i hvilken tjenesteoppfølging som anbefales. De virkemidler som av ansatte oppfattes som tilgjengelig for å gjøre noe med boligsituasjonen, vil også være av betydning for hva som vurderes som idealsituasjonen.

Metoden har sine begrensninger som det er viktig å kjenne til. En av disse er tidsavgrensningene metoden bygger på. Kriterier på hvilke tjenestesteder som skal delta og hvilke brukere som skal kartlegges, gjør at noen personer vil falle utenom. Slike metoder vil alltid ha mørketall, noe denne også kan ha. Vi regner med at det vil finnes innbyggere i bydelen som av ulike årsaker ikke blir fanget opp i en slik kartlegging. Allikevel vil kartleggingsmaterialet med sitt tallmateriale gi uttrykk for hvilke behov de ulike målgruppene har.

4.3 Resultater fra kartleggingen

4.3.1 Antall undersøkte husstander og fordeling på målgrupper

Oppsummert viser resultatet fra kartleggingen at:

- Det er 349 husstander i bydelen som er registrert med et boligproblem
- 69 husstander hadde barn under 18 år
- 139 husstander var uten egen bolig, hvorav 17 husstander med barn
- 145 husstander bor i en bolig som er uegnet for deres boligbehov
- Manglende tilpasning av bolig er viktigste grunn til uegnet bolig
- 38 % (133) av husstandene med et boligproblem har svak økonomi
- 63 husstander har et rusproblem
- 103 husstander trenger samlokalisert bolig, hvorav 69 husstander trenger oppfølging i tillegg
- 188 husstander trenger ordinær bolig, hvorav 87 husstander trenger oppfølging i tillegg
- De fleste som er anbefalt ordinær bolig, tilfredsstiller kriteriene for tildeling av kommunal utleiebolig
- 58 husstander trenger en eller annen form for tjenesteoppfølging i tilknytning til bosituasjonen, flertallet er i behov av økonomisk hjelp eller tilpasning av nåværende bolig.

Som det fremgår av ovenstående omfattet kartleggingen 349 husstander. Av disse er det 69 husstander med barn under 18 år. 233 av 349 husstandene, cirka 67 %, tilhører en sekundær målgruppe i tillegg til å tilhøre sin primære målgruppe.

Tallene i tabeller og figurer nedenfor gjelder antall husstander.

I kartleggingen er husstandene plassert i målgrupper ut i fra det kjennetegn som er mest framtrædende for boligproblemet. Det er gitt mulighet til å registrere husstandene i en primær og sekunder målgruppe. Hensiktene er å få kartlagt tilleggsproblematikk. Sosialt vanskeligstilte er den største målgruppen. Felles for disse er at de har liten eller ingen inntekt og har behov for økonomisk bistand til å dekke sine bo- og livsoppholdsutgifter. Mange av dem kan også ha andre tilleggsproblemer.

Det er også verdt å merke seg andelen rusmiddelmisbrukere og psykiatriske langtidspasienter. Det er i alt henholdsvis 59 og 58 husstander som har en eller annen form for problematikk knyttet til rus eller psykiatri og som har behov for et boligtilbud.

Tabell 1: Antall husstander med boligbehov etter målgrupper

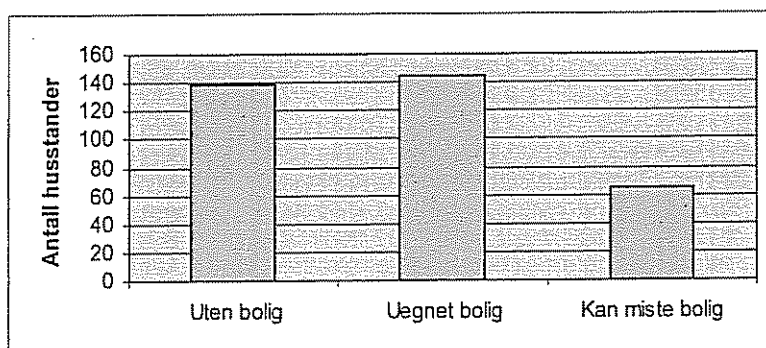
	Primær målgruppe	Av disse fordeler husstander med personer over 67 år seg på denne måten:	Av disse fordeler husstander med personer under 24 år seg på denne måten:	Sekundær målgruppe.
Flyktning	5	-	2	2
Fysisk funksjonshemmet	60	42	-	8
Utviklingshemmet	24	-	9	2
Psykiatrisk langtidspasient	58	2	9	8
Rusmiddelmissbruker	59	2	7	4
Sosialt vanskeligstilt	71	3	6	111
Økonomisk vanskeligstilt	43	3	3	90
Rus/Psykiatri	18	-	1	-
Annet	11	6	-	8
SUM	349	58	37	233

4.3.2 Kartlagt bosituasjon

Bosituasjonen til de kartlagte husstandene er delt inn i tre kategorier, jf. figur 1 Kartlagt bosituasjon:

- Uten bolig.
- Uegnet bolig
- Kan miste bolig

Figur 1: Kartlagt bosituasjon



4.3.2.1 Uten bolig

Følgende definisjon er lagt til grunn: Som "uten bolig" regnes her personer som ikke disponerer egen eid eller leid bolig og er henvist til tilfeldige boalternativer, samt personer som ikke har ordnet oppholdssted for kommende natt. Dette omfatter også personer som oppholder seg på institusjoner, i fengsel, hospits eller liknende som ikke har eget bosted ved eventuell utskrivelse. Som bostedsløse regnes også den som bor midlertidig hos slektninger eller venner (Bostedsløshet i Norge, Ulfrstad, Byggforsk 1997).

Husstander uten bolig var den største gruppen i kartleggingen og utgjorde hele 139 husstander, det vil si 40 % av det kartlagte materialet. Felles for de fleste er at de har lav eller ingen inntekt, og befinner seg i lite tilfredsstillende livssituasjon med stor grad av usikkerhet og uforutsigbarhet i tilknytning til framtidig bosituasjon. Spesielt alvorlig er dette for de 17 husstandene som har barn.

I tabell 2 fremkommer det at de fleste uten bolig tilhører gruppene "rusmiddelmissbruker" eller "sosialt vanskeligstilt". Det er 68 av 139 husstander som ikke har noen form for midlertidig

organisert botilbud fra det offentlige hjelpeapparatet. Av disse 68 overnatter 63 hos bekjente/familie, og 5 er helt uten sted å overnatte. Kartleggingen gir ikke svar på hvor lenge husstandene har vært uten bolig, eller hvor mange ganger de har flyttet f.eks de siste 5 årene. Andre undersøkelser av bostedsløse viser imidlertid at de flytter ofte, og da oftest mellom bekjente og de ulike tilbudene det offentlige har å tilby. (Byggforsk 1998)

Tabell 2: Bostedsløse fordelt på målgruppe og bosituasjon

	Bor på hospits o.l.	Bor midlertidig hos familie	Midlertidig opphold på institusjon	Utendørs	SUM
Flyktning	-	-	1	-	1
Fysisk funksjonshemmet	-	4	-	-	4
Utviklingshemmet	-	-	3	-	3
Psykiatri	1	9	15	2	27
Rus	8	17	23	1	49
Sosialt vanskeligstilt	6	21	9	-	36
Økonomisk vanskeligstilt	-	4	-	1	5
Rus/Psykiatri	2	8	3	1	14
Annet	-	-	-	-	-
SUM	17	63	54	5	139

4.3.2.2 Uegnet bolig

I kartleggingen er følgende kriterier lagt til grunn for å kalle en bolig uegnet:

- Det foreligger vesentlige mangler ved boligen (for eksempel mangel på bad/wc innvendig) og/eller
- trangboddhet (flere enn 3 personer per soverom) og/eller
- boligen er ikke nødvendig tilpasset for funksjonshemmede.
- Boligens standard / tilstand er så dårlig det kan være forbundet med helsefare å bo der (for eksempel råte, mugg og manglende isolasjon).
- Det finnes forhold i tilknytning til boligen som virker truende på søkers velferd (for eksempel der boligen ligger i et hardt belastet rusmiljø og personen er under rehabilitering og prøver å bli rusfri).

I kartleggingen utgjorde denne gruppen 145 husstander.

Personer/husstander som har behov for mer tjenesteoppfølging og pleie enn det som kan gis i nåværende bolig har også en uegnet bosituasjon. Personer/husstander som bor hos familie, men har særskilte behov for annen bolig har vi også valgt å plassere i kategorien uegnet bolig. Dette er ikke en ensartet gruppe personer. Det kan være psykisk utviklingshemmede over 18 år som har bodd hjemme hele livet, men nå trenger egen bolig. Det kan også være en rusmiddelmissbruker i for eksempel trettiårene som for tiden ikke har egen bolig og derfor bor hjemme hos familien. Bosituasjonen til enkelte av disse kan i praksis være lik de som er bostedsløse.

Fysisk funksjonshemmede utgjør den største gruppen av husstander med uegnet bolig, en stor del av disse er eldre over 67 år. Flertallet av de eldre bor i egen bolig, mens resten bor i kommunal bolig. De tre andre store gruppene er sosialt vanskeligstilte, psykiatriske langtidspasienter og utviklingshemmede.

I kartleggingen er det gitt mulighet for å registrere hva som gjør boligen uegnet. Manglende tilpasning av boligen oppgis som viktigste årsak til at boligen er uegnet. Andre viktige årsaker til at en bolig er uegnet er trangboddhet, uegnet bomiljø og manglende tjenestetilpasning. De er følgelig anbefalt en annen bosituasjon enn nåværende.

Tabell 3 og 4 viser hvordan husstandene med uegnet bolig fordeler seg på målgrupper og type uegnet bolig.

Tabell 3: Type uegnet bolig fordelt på målgrupper

	Selveier	Borettslag	Leier privat	Leier kommunalt	SUM
Flyktning	-	-	-	2	2
Fysisk funksjonshemmet	9	33	7	6	55
Utviklingshemmet	11	6	-	3	20
Psykiatrisk langtidspasient	1	7	8	5	21
Rusmiddelmissbruker	1	-	1	3	5
Sosialt vanskeligstilt	1	1	10	11	23
Økonomisk vanskeligstilt	1	1	2	2	6
Rus/Psykiatri	-	-	-	2	2
Annet	-	8	1	2	11
SUM	24	56	29	36	145

Tabell 4: Type uegnethet sett i forhold til type bolig

	Selveier	Borettslag	Leier privat	Leier kommunalt	SUM
Vesentlige mangler	1	1	5	4	11
Helsefarlig bomiljø	-	1	3	2	6
For liten bolig	1	-	9	10	20
Manglende tilpasning	9	34	7	6	56
Uegnet bomiljø	1	2	5	9	17
Bor hos foreldre	10	6	-	-	16
Manglende tjenestetilpasning	2	12	-	5	19
SUM	24	56	29	36	145

4.3.2.3 Kan miste bolig

I kartleggingen er følgende kriterier lagt til grunn for å kunne si at en husstand står i fare for å miste boligen:

- husstanden har for høye bostgifter
- husstanden har for lav inntekt
- husstanden har manglende økonomisk styring
- husstanden har en usikker leiekontrakt
- husstanden har et husordensproblem

I kartleggingen utgjorde denne gruppen 65 husstander.

Husstander som er registrert i denne kategorien er tatt med i kartleggingen for å kunne se nærmere på bosituasjonen til vanskeligstilte målgrupper som innen overskuelig fremtid kan miste boligen. For enkelte av disse husstandene er nåværende bolig også uegnet.

Tabell 6: Målgruppe som kan miste boligen etter type bolig

	Selveier	Borettslag	Leier privat	Leier kommunalt	SUM
Flyktning	-	-	1	1	2
Fysisk funksjonshemmet	-	1	-	-	1
Utviklingshemmet	-	1	-	-	1
Psykiatrisk langtidspasient	-	1	2	7	10
Rusmiddelmissbruker	1	-	2	2	5
Sosialt vanskeligstilt	-	-	6	6	12
Økonomisk vanskeligstilt	1	12	11	8	32
Rus/Psykiatri	-	-	-	2	2
Annet	-	-	-	-	-
SUM	2	15	22	24	65

Tabell 7: Problemer som innebærer risiko for å miste boligen sett opp mot boligstatus

	Selveier	Borettslag	Leier privat	Leier kommunalt	SUM
Høye boutgifter	1	8	9	2	20
Lav inntekt	-	5	-	-	5
Manglende øk. Styring	1	2	1	1	5
Usikker leiekontrakt	-	-	12	16	28
Husordensproblemer	-	-	-	7	7
SUM	2	15	22	26	65

Det er 28 husstander som har en leiekontrakt som opphører innen 6 måneder. For disse husstandene kan situasjonen være noe ulik uavhengig om de leier privat eller kommunalt. En kommunal leiekontrakt vil sannsynligvis bli forlenget dersom de ikke klarer å skaffe seg annen bolig om de ellers har oppfylt sine forpliktelser i leiekontrakten. Dette gjelder ikke for de med privat leiekontrakt. Reglene for fremleiekontrakter i borettslag inneholder regler for hvor lenge et framleieforhold kan vare. Dette gjør at en del kontrakter ikke vil kunne fornyes. Det var ikke mulig å kartlegge hvorvidt husstandene har en leiekontrakt som opphører uten mulighet for fornyelse innen for eksempel 1 måned og som gjør at de dermed har et akutt boligproblem.

Husstander med korttidskontrakt flytter relativt ofte. De fleste av husstandene som leier privat og som har en leiekontrakt som opphører innen 6 måneder, har flyttet flere ganger i løpet av de siste par årene. Flere av disse husstandene har barn.

Når det gjelder de øvrige 37 husstandene som står i fare for å miste boligen, har flesteparten av disse for høye boutgifter som fører til at de sliter med å få betalt husleien.

Majoriteten av de som kan miste boligen er registrert i målgruppen *økonomisk vanskeligstilte*. Blant de husstandene som leier privat oppfyller de fleste kriteriene for tildeling av kommunal bolig.

4.3.3 Anbefalt bosituasjon

Tjenestestedene som gjennomførte kartleggingen har ut i fra sin fagkunnskap og tilgjengelige opplysninger om husstandene vurdert hvilken bosituasjon og tjenesteoppfølging den enkelte husstand har behov for. I det følgende er nedenstående definisjoner benyttet for ulike botilbud med eller uten tjenesteoppfølging:

Med ordinær bolig uten oppfølging menes at det ikke settes spesielle krav til utforming eller plassering av bolig. Husstanden vil heller ikke ha behov for tjenesteoppfølging etter innflytting.

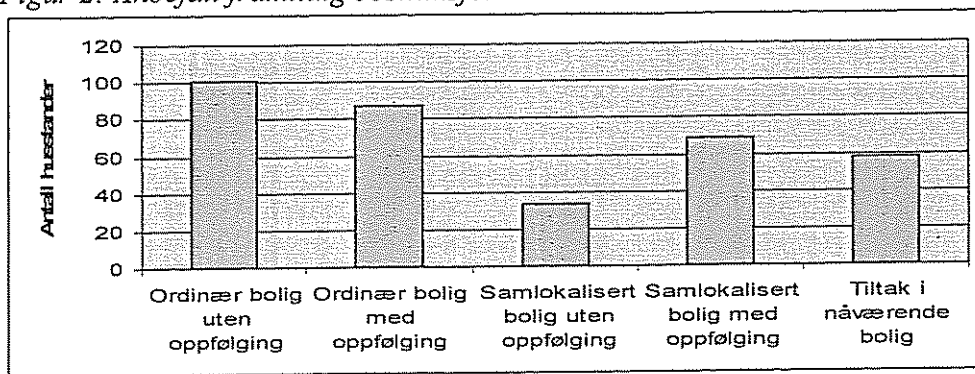
Med ordinær bolig med oppfølging menes at det ikke settes spesielle krav til utforming eller plassering av bolig, men husstanden vil ha behov for tjenesteoppfølging etter innflytting.

Med samlokalisert bolig uten oppfølging menes bolig i samlokalisert enhet eller mer institusjonspregede boformer, men uten behov for tjenesteoppfølging.

Med samlokalisert bolig med oppfølging menes bolig i samlokalisert enhet eller mer institusjonspregede boformer, men med stedlig personalbase i tilknytning til boligen.

I figur 2 ser vi at cirka 53 % (188) av de kartlagte husstandene med et aktuelt boligbehov på kartleggingstidspunktet anbefales en ordinær bolig med eller uten oppfølging, mens cirka 30 % (103) anbefales en samlokalisert bolig med eller uten oppfølging. For de resterende husstandene anbefales det tiltak i tilknytning til nåværende bolig for at de skal kunne bo videre i boligen.

Figur 2: Anbefalt framtidig bosituasjon



4.3.3.1 Anbefalt bosituasjon for bostedsløse/husstander uten bolig

Majoriteten av de bostedsløse husstandene trenger en ordinær bolig med tjenesteoppfølging, jf. tabell 8. Noen av disse har et midlertidig opphold på institusjon eller er til soning i fengsel. I hovedsak gjelder dette rusmiddelmissbrukere som har behov for booppfølging fra tjenesteapparatet etter innflytting.

40 bostedsløse husstander er i behov av en ordinær bolig uten oppfølging. De fleste er sosialt vanskeligstilte innvandrere som per dags dato bor midlertidig hos bekjente/familie eller på hospitslignende tilbud.

Til sist er 27 husstander i behov av en samlokalisert bolig, 41 av disse med tett oppfølging fra tjenesteapparatet. De fleste er psykiatriske langtidspasienter som har et midlertidig tilrettelagt tilbud i dag, men har behov for en annen form for bo- og tjenestetilbud enn nåværende boform.

4.3.3.2 Anbefalt bosituasjon for de med uegnet bolig

Cirka 89 % (130) av husstandene som har en uegnet bolig, er vurdert å ha behov for et annet boligtilbud enn det de har i dag.

Cirka halvparten av disse husstandene (56) er anbefalt en ordinær bolig med eller uten oppfølging. De 45 husstandene som er anbefalt ordinær bolig uten oppfølging, er i hovedsak sosialt vanskeligstilte som per dags dato bor i boliger som har vesentlige mangler eller som er for liten i forhold til husstandens størrelse.

Den andre halvparten (74) er anbefalt en samlokalisert bolig. 32 av disse husstandene er anbefalt samlokalisert bolig uten oppfølging (uten personalbase), primært omsorgsbolig. 42 av husstandene er anbefalt samlokalisert bolig med oppfølging (med personalbase), primært sykehjem og/eller boliger til utviklingshemmede med stedlig bemanning. Hovedvekten av de som trenger en bolig i samlokalisert enhet er i målgruppen "fysisk funksjonshemmede" og de aller fleste er eldre fra 67 år og oppover. Det viser seg å være kun 15 husstander som kan få en tilfredsstillende bolig ved å foreta endringer av eksisterende bolig.

4.3.3.3 Anbefalt bosituasjon for husstander som står i fare for å miste bolig

25 % (16) av husstandene i denne kategorien er anbefalt ordinær bolig uten oppfølging. Majoriteten av disse leier privat bolig og har en leiekontrakt som opphører innen 6 måneder uten mulighet for fornyelse. En liten gruppe står også i fare for å miste bolig hovedsakelig grunnet husordensproblemer og er anbefalt enten ordinær bolig eller samlokalisert bolig med oppfølging.

2/3 (43) av husstandene i denne kategorien er anbefalt tiltak i nåværende bolig, primært økonomisk hjelp til å kunne beholde boligen. 5 husstander har et primærbehov for boveiledning i egen bolig. Alle disse er registrert av sosialtjenesten. 13 husstander har behov for

kontraktsfornyelse. Dette er uten unntak husstander i kommunale leieforhold hvor leiekontrakten opphører innen 6 måneder. De aller fleste av disse vil få fornyet leiekontrakten.

Tabell 8: Anbefalt boform etter nåværende bosituasjon

Boligsituasjon i dag	Ordinær bolig u/oppfølging	Ordinær bolig m/oppfølging	Samlokalisert bolig u/oppfølging	Samlokalisert bolig m/oppfølging	Tiltak i nåværende bolig	SUM
Uten bolig	40	72	2	25	-	139
Uegnet bolig	45	11	32	42	15	145
Kan miste bolig	16	4	-	2	43	65
SUM	101	87	34	69	58	349

Tabell 9: Anbefalte tiltak i nåværende bolig etter nåværende bosituasjon

Boligsituasjon i dag	Tilpasning av bolig	Kontraktsfornyelse	Økonomisk hjelp	Personlig hjelp	Praktisk bistand	Boveiledning	SUM
Uten bolig	-	-	-	-	-	-	-
Uegnet bolig	14	-	-	-	1	-	15
Kan miste bolig	-	13	25	-	-	5	43
SUM	14	13	25	-	1	5	58

Tabell 10: Anbefalt bosituasjon etter nåværende bosituasjon/problemstilling fordelt for alle grupper

	Ordinær bolig u/oppfølging	Ordinær bolig m/oppfølging	Samlokalisert bolig u/oppfølging	Samlokalisert bolig m/oppfølging	Tiltak i nåværende bolig	SUM
Pensjonat/hospits	7	8	-	2	-	17
Midlertidig hos familie	27	32	2	2	-	63
Midlertidig opphold på institusjon o.l.	5	30	-	19	-	54
Utendørs	2	2	-	1	-	5
Sum – uten bolig	40	72	2	25	-	139
For høye boustgifter	4	-	-	-	16	20
For lav inntekt	-	-	-	-	5	5
Manglende øk.styring	-	-	-	-	5	5
Usikker leiekontrakt	12	3	-	-	13	28
Husordensproblemer	-	1	-	2	4	7
Sum – kan miste bolig	16	4	-	2	43	65
Vesentlig mangler	5	2	-	-	4	11
Helsefarlig bomiljø	5	1	-	-	1	6
For liten bolig	19	1	-	-	-	20
Manglende tilpasning	7	1	29	11	8	56
Uegnet bomiljø	11	3	1	2	-	17
Bor hos foreldre	-	-	-	16	-	16
Manglende tjenestetilpasning	-	3	2	13	1	19
Sum uegnet bolig	45	11	32	42	15	145
SUM ALLE	101	87	34	69	58	349

4.3.4 Oppsummering av boligbehov

Som det fremgår av tabell 11 anbefales cirka 1/3 (103) av husstandene med et boligbehov på kartleggingstidspunktet en eller annen form for tilpasset bolig. Disse er vurdert å ha behov for en samlokalisert bolig med ulik grad av tjenesteoppfølging. Få er vurdert å kunne bli boende i nåværende bolig eller annen fysisk tilrettelagt bolig.

Resterende 2/3 (188) av husstandene med et boligbehov er i behov av en ordinær bolig, 46 % (87) av disse har et oppfølgingsbehov i tillegg. Når vi går dypere i kartleggingsmaterialet, viser det seg at et fåtall av de som er anbefalt ordinær bolig har økonomi til å finansiere kjøp av egen bolig.

Tabell 11 viser at gruppen "sosialt vanskeligstilte" er den største gruppen som er anbefalt en ordinær bolig uten oppfølging. Gruppen "rusmiddelmissbrukere" er den største gruppen som er anbefalt en ordinær bolig med oppfølging. Gruppen "fysisk funksjonshemmede", i hovedsak eldre fra 67 år og oppover, er nesten uten unntak anbefalt samlokalisert bolig uten oppfølging.

Gruppene "psykiatriske langtidspasienter" og "utviklingshemmede" er de to hovedgruppene som anbefales samlokalisert bolig med oppfølging. I henhold til kartleggingen er det vurdert at 24 personer med psykiske lidelser og 9 personer med dobbeldiagnose rus/psykiatri er anbefalt samlokalisert bolig med oppfølging. Videre viser kartleggingen at det er 17 utviklingshemmede som er anbefalt samlokalisert bolig med oppfølging, og det er 11 med fysiske funksjonshemninger som er anbefalt det samme (jfr. tabell 11).

Tabell 11: Anbefalt bosituasjon fordelt på målgrupper

	Ordinær bolig u/oppfølging	Ordinær bolig m/oppfølging	Samlokalisert bolig u/oppfølging	Samlokalisert bolig m/oppfølging	Tiltak i nåværende bolig	SUM
Flyktning	4	1	-	-	-	5
Fysisk funksjonshemmet	9	-	32	11	8	60
Utviklingshemmet	-	3	1	17	3	24
Psykiatrisk langtidspasient	11	16	-	24	7	58
Rusmiddelmissbruker	4	51	-	2	2	59
Sosialt vanskeligstilt	53	8	1	-	9	71
Økonomisk vanskeligstilt	14	-	-	-	29	43
Rus/Psykiatri	2	7	-	9	-	18
Annet	4	1	-	6	-	11
SUM	101	87	34	69	58	349

Tabell 12 viser at cirka 53 % (31) av husstandene med personer over 67 år er anbefalt en samlokalisert bolig uten oppfølging, typisk omsorgsbolig med livsløpstandard.

En tredjedel (18) av husstandene med personer over 67 år er anbefalt en samlokalisert bolig med oppfølging, typisk sykehjemsplass. Kun 3 husstander er anbefalt en ordinær bolig med eller uten oppfølging, typisk trygdebolig.

Tabell 12: Anbefalt bosituasjon for husstander med personer over 67 år

	Ordinær bolig u/oppfølging	Ordinær bolig m/oppfølging	Samlokalisert bolig u/oppfølging	Samlokalisert bolig m/oppfølging	Tiltak i nåværende bolig	SUM
Flyktning	-	-	-	-	-	-
Fysisk funksjonshemmet	-	-	30	10	2	42
Utviklingshemmet	-	-	-	-	-	-
Psykiatrisk langtidspasient	1	-	-	1	-	2
Rusmiddelmissbruker	-	1	-	1	-	2
Sosialt vanskeligstilt	-	-	1	-	2	3
Økonomisk vanskeligstilt	-	-	-	-	3	3
Rus/Psykiatri	-	-	-	-	-	-
Annet	-	-	-	6	-	6
SUM	1	1	31	18	7	58

Del III

KAPITTEL 5

FORSLAG TIL MÅL OG TILTAK

På bakgrunn av det foregående, kan det settes opp følgende hovedutfordringer:

Hovedutfordring 1: Framskaffe flere og mer egnede boliger til bydelens vanskeligstilte

Hovedutfordring 2: Gjøre flere vanskeligstilte i stand til å beholde boligen

Hovedutfordring 3: Bedre tilgjengelighet til og i boligene i bydelen

Hovedutfordring 4: Utvikle positive bomiljøer i dialog med beboerne

Hovedutfordring 5: Styrke boligbistandsarbeidet i bydelen

I det følgende vil mål og tiltak knyttet til disse hovedutfordringene bli behandlet.

5.1 Hovedutfordring 1: Framskaffe flere og mer egnede boliger til bydelens vanskeligstilte

Kommunen og bydelen har et særskilt ansvar overfor husstander som ikke selv er i stand til å skaffe seg en tilfredsstillende bolig. Tilsig av vanskeligstilte husstander til bydelen fra hele storbyregionen, resten av landet samt utlandet bidrar til å øke presset på de kommunale tjenestene overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Flere av bydelens husstander har problemer med å skaffe seg egen bolig eller mer egnet bolig tilpasset deres behov. Noen av husstandene har behov for offentlig boligbistand for livstid, andre kun i en overgangsperiode.

Kartleggingen som har vært gjort i Bydel Østensjø viser store udekkede behov. Blant de 349 husstandene som kartleggingsmaterialet omfatter er det registrert 101 husstander som har behov for en helt vanlig bolig uten noen spesiell oppfølging fra tjenesteapparatet i bydelen. Mange bor midlertidig og trangt hos familie, andre bor på korttidskontrakter og noen er helt uten fast bopel. De fleste har ikke tilstrekkelig inntekt til å kjøpe egen bolig. Flere av målgruppene trenger stabile boforhold, og mange et langvarig kommunalt botilbud. Korttidskontrakter er ikke et egnet botilbud for husstander med komplekse sosialmedisinske problemer. For psykiatriske langtidspasienter og andre som har et langvarig institusjonsopphold bak seg vil korttidskontrakter kunne ha negativ innvirkning på ønsket rehabilitering.

En stor andel av husstander med personer over 67 år har egen bolig, men har behov for et annet botilbud som følge av omfattende behov for pleie og tjenesteoppfølging. Befolkningsfremskriving per mai 2008 viser at andelen eldre over 80 år ventes å øke med anslagsvis 11 % i planperioden, fra 2 842 per 01.01.2009 til 3 160 per 01.01.2013. Det vil følgelig bli behov for flere langtidsplasser på sykehjem for eldre som har behov for omfattende pleie og tilsyn, eventuelt omsorgsboliger for de som ikke har like omfattende behov.

Det er få ubebygde kommunale tomter beliggende i bydelen. Boligfremskaffelse må derfor i stor utstrekning skje på andre måter enn nybygg på kommunal tomt. En del av behovet for boliger til sosialt vanskeligstilte og fysisk funksjonshemmede kan dekkes ved at bydelen i større grad får disposisjonsretten over de av Boligbygg Oslo KFs leiligheter for fysisk funksjonshemmede i bydelen som til enhver tid ledigstilles, og ved påbygning/ombygning og omdisponering av den kommunale boligmasse. I samarbeid med Husbanken kan kommunen kjøpe enkeltboliger i bydelens private boligmasse. Framskaffelse kan og skje ved at bydelen inngår langsiktige leie- og disposisjonsavtaler med private utbyggere og gårdeiere i bydelen. Målgrupper med behov for ettervernsboliger eller bolig med booppfølgingstiltak bør primært etableres i bolig innenfor den kommunale boligmassen.

Kommunale boligtilbud vil for enkelte være et tilbud i en overgangsfase. Kommunen har låne- og tilskuddsordninger for boligetablering. Bydelen vurderer at flere vanskeligstilte på boligmarkedet kan gis mulighet til å skaffe seg egen bolig dersom låne- og tilskuddsrammene for boligetablering økes.

5.1.1 Mål: Øke antall kommunale boliger som bydelen har tildelingsrett til innenfor egen bydelsgrense

Tiltak 1: Bydelen kontakter Boligbygg Oslo KF for å drøfte muligheter for og konsekvenser av å overføre tildelingsretten for de 17 boligene for fysisk funksjonshemmede beliggende i bydelen til Bydel Østensjø.

Tiltak 2: Bydelen viderefører samarbeidet med Helse- og velferdsetaten og Boligbygg Oslo KF om kjøp av kommunale boliger, ved å melde årlig behov for antall, størrelse og eventuell fysisk tilrettelegging.

5.1.2 Mål: Øke antall boliger til vanskeligstilte ved kjøp, påbygging/ombygging eller omdisponering av kommunale boliger i bydelen

Tiltak 1: Bydelen tar kontakt med Boligbygg Oslo KF for å få gjennomført en tomtanalyse av private og offentlige tomter i bydelen med tanke på ombygging/nybygging i bydelen.

Tiltak 2: Bydelen gjennomfører i samarbeid med Boligbygg Oslo KF planlagt ombygging av hus som skal kunne gi et botilbud for inntil 5 ungdommer med behov for oppfølging, og hvor det er praktisk mulig å tilrettelegge for bemanning.

Tiltak 3: Bydelen søker samarbeid med Søndre Oslo DPS og tilgrensende bydeler for å etablere botilbud for personer med alvorlige psykiske lidelser med behov for tett tjenesteoppfølging.

Tiltak 4: Bydelen tar kontrakt med Boligbygg Oslo KF og Helse- og velferdsetaten for bistand til boligfremskaffelse spesielt rettet mot rusmisbrukere.

Tiltak 5: Bydelen fremskaffer gjennomgangsboliger til store barnefamilier.

5.1.3 Mål: Framskaffe boliger bydelen kan ha tildelingsrett til ved å benytte det private boligmarkedet i bydelen

Tiltak 1: Bydelen tar kontakt med OBOS, USBL og andre private gårdeiere for å undersøke mulighetene for å inngå langsiktig leie- eller disposisjonsavtaler for boliger som bydelen igjen framleier videre til ulike grupper på boligmarkedet.

Tiltak 2: Bydelen øker arbeidet med å bistå brukere med å framskaffe boliger på det private leiemarkedet i bydelen.

5.1.4 Mål: Legge til rette for eldres muligheter til å finansiere egen tilrettelagt bolig

Tiltak 1: Bydelen søker kontakt med private utbyggere/borettslag for samarbeid om etablering av omsorgsboliger for salg til eldre som har mulighet til å finansiere eget boligkjøp.

5.1.5 Mål: Sikre maksimal utnyttelse av låne- og tilskuddsordninger til etablering i egen bolig

Tiltak 1: Bydelen søker om utvidede låne- og tilskuddsrammer på de personrettede låne- og tilskuddsordningene til kjøp av bolig.

Tiltak 2: Bydelen øker informasjonsarbeidet om låne- og tilskuddsordninger overfor leietakere i kommunale boliger.

5.2 Hovedutfordring 2: Gjøre flere vanskeligstilte i stand til å beholde boligen

Mye av boligproblematikken kan ikke løses med bolig alene, men må knyttes til botrening og booppfølging i variert grad. Oppfølging fra kommunens side er en nødvendig forutsetning for å bringe flere kommunale leietakere til en situasjon hvor de er selvhjulpne og kan beholde eksisterende bolig. Slik oppfølging bidrar også til å styrke tilliten til kommunen som leietaker, og åpner muligheten for tettere samarbeid mellom private utleiere og kommunen.

Kartleggingen av boligbehov viser at cirka 60 % av de kartlagte husstandene har behov for en eller annen form for tjenesteoppfølging i tilknytning til bolig. Spesielt gjelder dette utviklings- og fysisk funksjonshemmede, eldre over 67 år, rusmiddelmisbrukere og psykiatriske langtidspasienter. Tjenesteoppfølgingen som trengs kan for eksempel være oppfølging for å kunne ivareta sine plikter når det gjelder leiekontrakt og husordensregler, oppfølging for å holde boligen i orden og oppfølging når det gjelder personlige hygiene og stell. Omfanget for enkelte av disse er så omfattende at et botilbud i omsorgsenhet vil være mest hensiktsmessig. For enkelte av de vanskeligstilte kan ensomhet og isolasjon i seg selv være grunn til å etterspørre helse- og omsorgstjenester. Konflikter mellom naboer kan bli kime til mistrivelser og ender i verste fall med oppsigelse av leieforhold.

Problemer i bomiljø er ofte et komplekst og sammensatt fenomen. Tett konsentrasjon av folk med ulik sosial og kulturell bakgrunn og stor utskifting av beboere er vesentlige momenter i dette bildet. Det at enkelte beboere har dårlig boevne, ikke klarer å forholde seg til naboer, husordensregler, leiekontrakten, er et økende problem og bidrar til å skape konflikter i bomiljøet.

Flere husstander har behov for økonomisk bistand for å kunne beholde boligen sin. I noen tilfeller er de økonomiske problemene av forbigående art, men det viser seg at mange blir avhengig av varig økonomisk bistand for å dekke løpende utgifter til boligen. Høye boutgifter gjør at til og med folk med rimelig god inntekt får betalingsproblemer.

Booppfølging må ses i sammenheng med bydelens øvrige planmål der det settes fokus på ulike gruppers behov. Det er nødvendig at bydelen iverksetter tiltak som retter seg mot den enkelte og mot grupper. Informasjon om bostøtte, gjeldsbistand, tilskudd for tilrettelegging av boligen må gis. De vanskeligstilte med behov for botrening/booppfølging eller ulik grad av etterverntiltak etter endt institusjonsopphold må følges opp individuelt.

5.2.1 Mål: Øke innsatsen med oppfølging av beboere/klienter og grupper med behov for særskilt bistand

Tiltak 1: Bydelen viderefører ordningen med å stille en representant på visning i kommunale utleieboliger for å sikre at nyinnflyttede får inngående informasjon om hvordan de best mulig kan følge opp leiekontraktsforholdet sitt og muligheter for bostøtte.

Tiltak 2: Bydelen tar i bruk individuelle oppfølgingskontrakter mellom bydel og leietaker der dette vurderes som tjenlig.

Tiltak 3: Bydelen tar initiativ til å utarbeide avtalefestede samarbeidskontrakter mellom bydel og andre instanser i kommunen som har delansvar for oppfølging av kommunale leietakere.

Tiltak 4: Bydelen etablerer ansvarsgrupper for personer som har omfattende behov for booppfølging.

5.2.2 Mål: Drive en aktiv økonomisk råd- og veiledningstjeneste i bydelen, og gi økonomisk bistand etter regelverk for opprettholdelse av botilbud.

Tiltak 1: Bydelen sikrer at økonomisk råd- og veiledning gis til alle som søker startlån og boligtilskudd, samt søkere til kommunal bolig som kan ha mulighet til å kjøpe egen bolig.

Tiltak 2: Bydelen viderefører arbeidet med gjeldsrådgiving og nødvendig bistand i gjeldssaker.

Tiltak 3: Bydelen viderefører målrettet oppfølging av leietakere som misligholder husleie til kommunen eller til private utleiere.

5.2.3 Mål: Styrke samarbeid med borettslag og sameier i bydelen.

Tiltak 1: Boligkontoret er kontaktinstans for både kommunale og private boligforvaltere, styrer i borettslag/sameier, dersom det oppstår konflikt med en leietaker som er tildelt bolig gjennom kommunen.

5.3 Hovedutfordring 3: Bedre tilgjengelighet til og i boligene i bydelen

Boligproblemer er ofte en integrert del av et større helse- og sosialt problem. En betydelig del av Bydel Østensjøs boligmasse har dårlig tilgjengelighet. De fleste av bydelens boliger beliggende i 2.etasje eller høyere er uten heis. Enkelt av blokkleilighetene har i tillegg innvendig trapp. Et annet problem er at mange av boligene har svært små bad. Dette rammer særlig eldre, funksjonshemmede og barnefamilier.

Befolkningssammensetningen i Østensjø preges av en sterk økning av eldre over 80 år, og det forventes en ytterligere økning i årene framover. Det er forventet en økning av eldre over 80 år fra i dag og fram til 2012.

I kartleggingen framgår det at 129 husstander er registrert med en bolig som er uegnet for deres behov. Manglende tilpasning oppgis som viktigste årsak for at boligen er uegnet. Flere av disse er eldre og fysisk funksjonshemmede som ville kunne få en bedre bosituasjon om boligen ble bedre tilrettelagt for deres behov. Det er spesielt små bad og adkomsten til boligen som er problematisk. Nødvendige endringer for å bedre tilgjengeligheten blir både omfattende og kostbare. Mange eldre verken kan eller ønsker å betale utgifter til slike omfattende tiltak selv.

Bydelen har som målsetning at eldre og fysisk funksjonshemmede skal ha mulighet til å bo hjemme så lenge som mulig. Eldre som ikke kan dekke utgiftene til nødvendig utbedring av egen bolig skal så langt som mulig ytes bistand slik at de kan bli boende i boligen sin. Installering av heis i bygg med mange eldre, funksjonshemmede eller barnefamilier vil bety økt

tilgjengelighet. For eldre med formue kan bydelen tilby lån til utbedring av bolig, istedenfor tilskudd.

Den generelle tilgjengeligheten til og i boligene kan også bedres ved informasjon om lån- og tilskuddsmuligheter for installering av heis, utbedring av inngangspartier og utbedring av egen bolig. Det vurderes også som viktig å stimulere husstander med god økonomi til å finne løsninger på sine boligbehov utenfor det kommunale hjelpeapparatet og da særlig med hensyn til framtidig alderdom og behov for bedring av tilgjengeligheten til egen bolig.

Omsorgsbygg Oslo KF administrerer Handikappprosjektet i Oslo kommune, som har ansvaret for gjennomføring av tiltak for økt tilgjengelighet for funksjonshemmede i kommunale bygg i Oslo. Prosjektet disponerer en årlig bevilgning på kr 10 millioner til å prosjektere og gjennomføre tiltak for å øke tilgjengeligheten for funksjonshemmede til kommunens eiendommer.

5.3.1 Mål: Bydelen tilrettelegger for at eldre og fysisk funksjonshemmede kan bli boende i eget hjem så lenge det er mulig og forsvarlig

Tiltak 1: Bydelen samarbeider med Helse- og velferdsetaten om å intensivere informasjonen rettet mot borettslag/sameier og gårdeiere om låne- og tilskuddsordninger for installering av heis og andre tilgjengelighetstiltak, som for eksempel bedre belysning, ekstra rekkverk ved trapp og lignede.

Tiltak 2: Bydelen søker om utvidede låne- og tilskuddsrammer på de personrettede låne- og tilskuddsordningene til utbedring av bolig.

Tiltak 3: Bydelen søker om midler fra Handikappprosjektet for gjennomføring av tiltak for økt tilgjengelighet for fysisk funksjonshemmede i kommunale bygg i bydelen.

Tiltak 4: Bydelen intensiverer informasjonsarbeidet om lån- og tilskuddsordninger for tilpasning og utbedring av egen bolig.

Tiltak 5: Bydelen kontakter ansvarlige etater for å få til et samarbeid mht tilrettelegging av utemiljø, vei- og gateanlegg og i forhold til snømåking og strøing.

5.4 Hovedutfordring 4: Utvikle positive bomiljøer i dialog med beboerne

Det er lav utflytting fra Bydel Østensjø. Dette skaper stabilitet i befolkningen. Lave utflyttingstall er en indikasjon på gode boforhold. Publikumsundersøkelsen i Oslo gjennomført i 2007 viser blant annet at befolkningen i Bydel Østensjø har større tilknytning til bydelen enn befolkningen i Oslo for øvrig.

Problemer i bomiljø er ofte et komplekst og sammensatt fenomen. Tett konsentrasjon av folk med ulik sosial og kulturell bakgrunn og stor utskifting av beboere er vesentlige momenter i dette bildet. Det at enkelte beboere ikke klarer å forholde seg til naboer, husordensregler og leiekontrakten er et økende problem og bidrar til å skape konflikter i bomiljøet. Skal kommunen være i stand til å øke sin andel med boliger må oppfølging av kommunale leietakere styrkes. Den oppfølging hver enkelt vil ha behov for vurderes ved boligtildeling. Behovene vil være svært varierende og må differensieres.

Bydelen opplever at det generelle bomiljøet i bydelen er godt. Det har imidlertid vært klager på bomiljøet rundt kommunale utleieboliger. Klagene gjelder forsøpling i og rundt boligene, bråk, nabokonflikter, rusmiddelmisbruk osv. Bydelen har iverksatt tiltak for å imøtekomme

problemet, men det er foreløpig for tidlig å si om tiltakene har hatt effekt. Dette er noe som må jobbes kontinuerlig med over lang tid for å kunne dokumentere om arbeidet fører til bedring.

Trygge og meningsfulle oppvekstvilkår for barn og ungdom er et overordnet mål i bydelen. Bydelen ønsker å tilrettelegge for oppvekstvilkår uten rus, kriminalitet og rasisme samt møtesteder hvor barn og voksne kan komme i dialog med hverandre.

5.4.1 Mål: Fremme positive og stabile bomiljøer

Tiltak 1: Bydelen medvirker til at kommunale leietakere er inneforstått med hvilke forpliktelser og medansvar de har i sitt bomiljø.

Tiltak 2: Bydelen utreder mulighetene for nærmiljøprosjekt i tilknytning til kommunal utleievirksomhet med formål om nettverksbygging og bedring av bomiljø.

5.4.2 Mål: Utbedre offentlige og private uteområder

Tiltak 1: Bydelen tar initiativ til et forpliktende samarbeid med relevante myndigheter og søker å påvirke private eiendomsbesittere for å oppnå universell utforming av bomiljøene, øke trafikk sikkerheten og sikring av skolevei.

Tiltak 2: Bydelen samarbeider med Grønn Hverdag og andre organisasjoner/private med sikte på å skape ryddige og trivelige uterom i bomiljøene.

5.4.3 Mål: Kartlegge og beskrive boområder med særlige bomiljøproblemer

Tiltak 1: Bydelen utarbeider områdeanalyse med vekt på å bedre bomiljøet i kommunale boområder, og søker samarbeid med Boligbygg Oslo KF om en opprustning av bomiljøet både fysisk og sosialt.

Tiltak 2: Bydelen vil aktivt søke prosjektmidler til gjennomføring av bomiljøprosjekter.

5.5 Hovedutfordring 5: Styrke boligbistandsarbeidet i bydelen

De strategier og tiltak som er foreslått i de øvrige hovedutfordringene fordrer en samordning av boligbistandsarbeidet i bydelen. Kommunens organisering av boligbistandsarbeidet er komplekst og uoversiktlig. Ansvar og myndighet er fordelt på flere kommunale instanser. Ansvaret for søknadsbehandlingen av de ulike boligpolitiske virkemidlene er lagt til bydelen, mens ansvar og myndighet vedrørende kvoter for tildeling av lån- og tilskuddsmidler er lagt til Helse- og velferdsetaten. Boligvirkemidler tildeles bydelen etter dokumenterte behov ut fra befolkningsgrunnlag, og tildeling av kommunale utleieboliger til funksjonshemmede skjer på tvers av bydelene.

Bedre utnyttelse av de boligpolitiske virkemidlene er et mål for bydelen. Samordning av boligbistandsarbeidet og økt satsing på intern og ekstern kommunikasjon vil kunne øke bydelens muligheter til å nyttiggjøre seg de boligpolitiske virkemidlene, og resultere i at bydelen får et mer målrettet og effektivt boligbistandsarbeid.

Resultatene fra kartleggingen gjort i forbindelse med boligplanen, viser at en samlet oversikt over bydelens samlede boligbehov gir bydelen mulighet til bedre å kunne planlegge omfanget av de tjenester og behov den skal imøtekomme.

I løpet av arbeidet med boligplanen er også fokus satt på organiseringen av

boligbistandsarbeidet internt i bydelen.

5.5.1 Mål: Samordne boligbistandsarbeidet i bydelen

Tiltak 1: Bydelen gjennomgår og videreutvikler rutiner for samarbeid mellom boligkontoret og de aktuelle fagavdelingene i bydelen.

Tiltak 2: Bydelen styrker egen kompetanse vedrørende samarbeid med private utleiere/utbyggere.

Tiltak 3: Bydelen etablerer en boliggruppe som består av representanter fra aktuelle tjenestesteder som samordner boligplanleggingen i bydelen, samt sørger for at det utarbeides konkrete forslag for ombygging/påbygging og leie av kommunale boliger i bydelen.

5.5.2 Mål: Drive utstrakt informasjonsvirksomhet

Tiltak 1: Bydelen påser at informasjon vedrørende ulike personrettede lån- og tilskuddsmidler når ut til aktuelle brukere og tjenestesteder i bydelen.

Tiltak 2: Bydelen sørger for opplæring av ansatte som har behov for kunnskap om de personrettede økonomiske ordningene som bydelen forvalter.

Tiltak 3: Bydelen lager rutiner for at oppdatering av regler og informasjon om statlige og kommunale tiltak når ut til de aktuelle tjenestestedene.

Tiltak 4: Bydelen annonserer tidsfrister for søknader om statlig bostøtte i lokalavisen og ved oppslag på aktuelle steder.

Tiltak 5: Bydelen avholder årlige boligseminar hvor ansatte fra ulike tjenestesteder møtes. Seminaret inngår som årlig planlegging av boligbistandsarbeidet og for rullering av handlingsplanen.

5.5.3 Mål: Forbedre rapporteringsrutinene ovenfor sentrale virksomheter

Tiltak 1: Bydelen avgir høringsuttalelser aktivt for å påvirke utbyggingen i bydelen i henhold til avdekkede behov og intensjoner nedfelt i handlingsplanen.

DEL IV

KAPITTEL 6 GJENNOMFØRING OG OPPFØLGING AV PLANEN

Når det gjelder gjennomføring og oppfølging av boligsosial handlingsplan, legges det opptil at dette arbeidet integreres i bydelens ordinære oppfølgings- og rapporteringsstruktur.

For å sikre gjennomføring av planen forutsettes det at tiltakene inngår i bydelens årsplanarbeid, og at det for hvert enkelt tiltak er en ansvarlig tjenesteleder som har hovedansvar for oppfølging og framdrift. Vedkommende rapporterer til sin avdelingssjef som har det overordnede oppfølgings- og rapporteringsansvar. Videre forutsettes det at det foretas en årlig gjennomgang og evaluering av resultatene. Aktuelle samarbeidspartnere som er involvert i gjennomføringen av de enkelte tiltak, forventes å ta sitt ansvar for å følge opp innen sine respektive ansvarsområder.

I tråd med foreslått tiltak i handlingsplanen etableres en boliggruppe som består av representanter fra de forskjellige tjenestestedene, og som samordner boligplanleggingen i bydelen, samt sørger for at det utarbeides konkrete forslag for ombygging/påbygging og leie av kommunale boliger i bydelen.

Kostnader knyttet til gjennomføring av planen forutsettes tatt opp i forbindelse med utarbeidelse av bydelens årsbudsjetter.

I tillegg til gjennomføring og oppfølging av bydelens plan, vil bydelen også følge opp tiltak i Bystyremelding om boligsosiale virkemidler i Oslo kommune. I Bystyremeldingen er det vedtatt at bydelene skal forholde seg aktivt til en rekke tiltak, og mange av disse tiltakene vil få betydning for bydelens arbeid med boligsosiale virkemidler. De tiltak som er vedtatt, vurderes å bygge opp under de tiltak bydelen selv ser behov for økt innsats i forhold til. Byrådsavdelingen for velferd og sosiale tjenester vil følge opp bydelenes arbeid med tiltakene, og vil ha en dialog med bydelene for å nå målene og realisere tiltakene i Bystyremeldingen om sosiale boligvirkemidler.

Det vises til vedlagte utdrag av vedtatte tiltak i Bystyremeldingen som vil få betydning for bydelens arbeid med boligsosiale virkemidler.

Utdrag av vedtatte tiltak i Bystyremelding om sosiale boligvirkemidler

Utdrag av vedtatte tiltak som vil få betydning for bydelenes arbeid med boligsosiale virkemidler:

Sosialtjenestens arbeid med boligspørsmål

Mål: Sosialtjenesten skal bidra til å etablere og opprettholde boforhold for personer som ikke klarer dette av egen hjelp.

Tiltak:

- Styrke sosialtjenestens kompetanse gjennom deltakelse i bolignettverk
- Saksbehandling av søknader om økonomiske ytelser fra sosialtjenesten til boligspørsmål skal behandles raskt og senest innen to uker, klagesaker behandles innen to måneder
- Videreføre aktiv bruk av kommunal garanti for depositum og kontantdepositum
- Styrke samarbeidet mellom sosialtjeneste og boligkontor i bydelene

Kommunal bolig

Mål: Kommunal bolig skal være et trygt og godt boligtilbud for personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig boligbistand greier å skaffe seg egnet bolig.

Tiltak:

- Samarbeidet mellom bydelene og boligforetakene styrkes, slik at boligmassen utnyttes maksimalt
- Legge til rette for at bydelene samarbeider om bytte av boliger over bydelsgrensene
- Personer som har kjempet seg ut av sitt rusmiddelmisbruk skal prioriteres ved tildeling av kommunal bolig
- Antall tildelinger skal tilpasses behovet i den enkelte bydel

Tiltak for økt botrygghet i kommunale boliger:

- Barnefamilier som tildeles kommunal bolig skal få en bolig i et godt oppvekstmiljø, helst i bomiljøer uten store konsentrasjoner av kommunale boliger
- Aktiv bruk av vilkår om å motta boppfølgingstjenester ved tildeling av kommunal bolig til personer som har behov for bistand til å mestre sitt boforhold
- Sørge for boliger til eldre i egne øremerkede boligkomplekser
- Lokalisere kommunale tjenester inn i kommunale boligbygg

Boligtiltak for særskilte grupper

Mål: Det skal utvikles boligløsninger tilpasset individuelle behov.

Tiltak:

- Sørge for kompetanseoverføring om nye boligtiltak og modeller mellom bydeler og etater

Startlån og boligtilskudd

Mål: Startlån og boligtilskudd brukes aktivt for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet som har økonomisk evne til å eie en egen lånefinansiert bolig.

Tiltak:

- Behandling av søknader om startlån og boligtilskudd til etablering må effektiviseres ved at 80 % av søknadene skal avgjøres innen en måned

Boligbehov i bydelene

Mål: Antall tildelinger av kommunal bolig må stå i forhold til det kartlagte behov for bolig i bydelene.

Tiltak:

- Aktiv bruk av personrettede boligvirkemidler som lån, tilskudd, og depositum til leie av bolig
- Utvikle den kommunale boligmassen ved ombygging av eksisterende eiendom og kjøp i kommunal regi
- Videreføre bruk av innleide boliger fra det private markedet

Bostøtte

Mål: Bostøtte er primært et statlig ansvar og kommunal bostøtte skal være supplement til den statlige bostøtteordningen.

Tiltak:

- Best mulig utnyttelse av den statlige bostøtteordningen
- Alle beboere som leier en bolig som er forvaltet av Boligbygg Oslo KF med gjengs leie, kan etter behovsprøving få rett til bostøtte for leietakere i kommunal bolig

Bruk av midlertidig husvære

Mål: Bruk av midlertidig husvære skal begrenses til et nødvendig minimum og tilbud som benyttes skal ha god kvalitet.

Tiltak:

- Bruk av private døgnovertinningssteder skal begrenses til et absolutt minimum. Når det er nødvendig å benytte private døgnovertinningssteder skal det kun benyttes steder med kvalitetsavtale for døgnovertinnings med Oslo kommune
- Bedre og mer systematisk oppfølging av personer som benytter kommunens akuttilbud
- Gi hjelp til hjemreise for utenbystilhørende som oppholder seg i Oslo uten et sted å bo

Tiltak for å opprettholde et boforhold

Mål: Bydelene skal hjelpe vanskeligstilte med å opprettholde sitt boforhold.

Tiltak:

- Arbeidet med individuell booppfølging i bydelene styrkes med 5 millioner kroner i 2008
- Antall begjæringer om utkastelse og gjennomførte utkastelser skal reduseres ved rask oppfølging av varsel om utkastelse
- Forvaltning av brukermidler i sosialtjenesten skal være et bidrag til å sikre brukers boforhold

Kildehenvisninger:

Fellesskriv nr. 3/2001 om garanti og depositum i husleieforhold

Fellesskriv nr. 8/2006 om bydelenes saksbehandling ved varsler om utkastelse

Forskrift av 07.05.2003 om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune

St.meld. nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken

Bystyremelding om sosiale boligvirkemidler, sak 453, vedtatt av Oslo bystyre 17.12.2009



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
AVG. H	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.

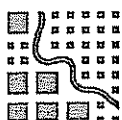
Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 17.06.2009**.

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
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

Treskeveien 31, Manglerud Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan

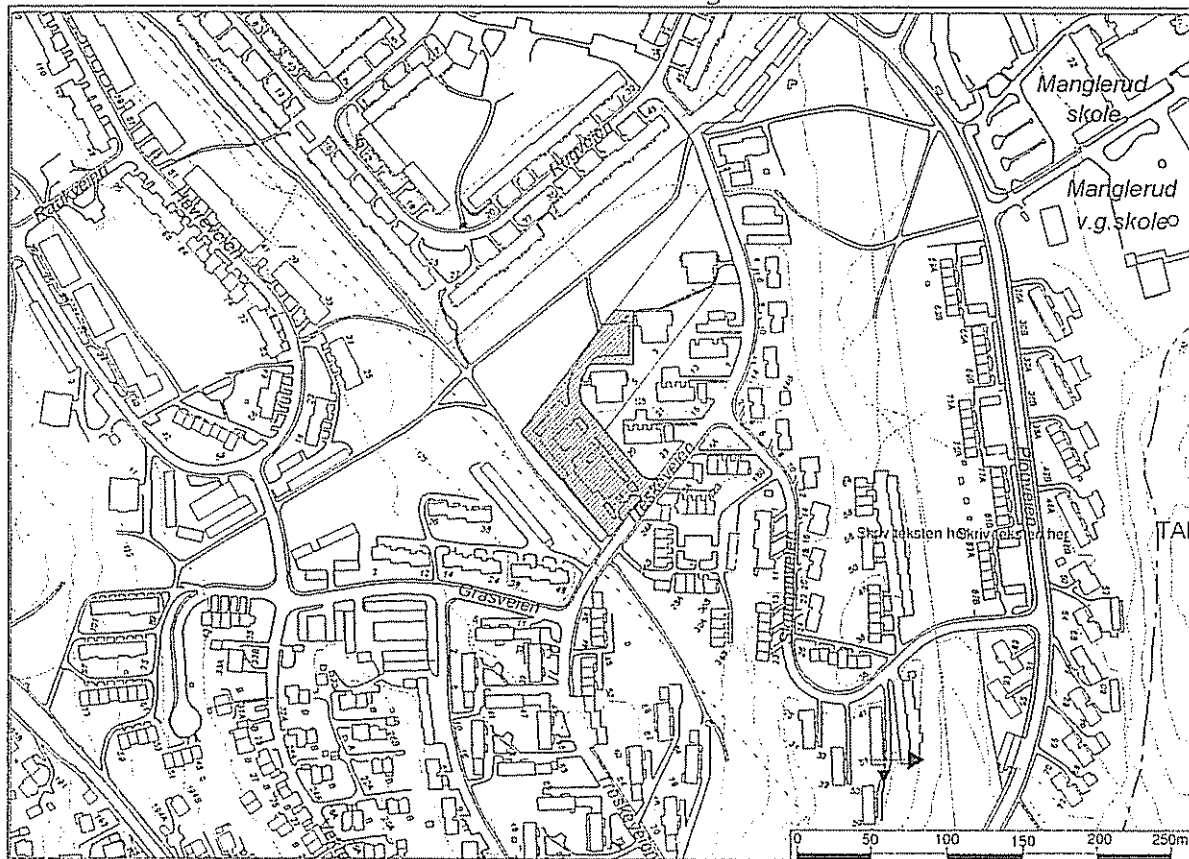
Området foreslås regulert til byggeområde for boliger og felles avkjørsel. Ny bebyggelse blir rekkelhus i 2 etasjer pluss inntrukket 3. etasje. Det etableres 18 leiligheter. Utnyttelsen foreslås til 2500 m² BRA.

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

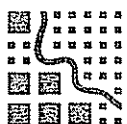
Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen

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 v/ 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 ihht. 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.

E Staten 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 forslagstiller deltar i en opprustning av ballplassen i nord.

Forslagstiller 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 soldigram 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 tilliggende 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 krysningpunktet mellom to store friområder med turveier. Friområdet i vest er 30 m bredt, og omfatter også et regulert 20 m bredt fareområde for kabeltrasé. I dette friområdet ligger turvei E4, og turvei E3 krysser i friområdet i nordvest. Turveiene er i Grøntplanen vist som del av et overordnet turveysystem. 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 friluftsinnteressene 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 soldiagram 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 snuplass. 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 arbeidet 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 omkringsliggende boligtyper. Bebyggelsen er nå gitt samme bebyggelsesmønster som tilliggende 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 krysningsspunkt 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 tilbaketrekningen 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 bebygd 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 fortettingspotensiale 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.

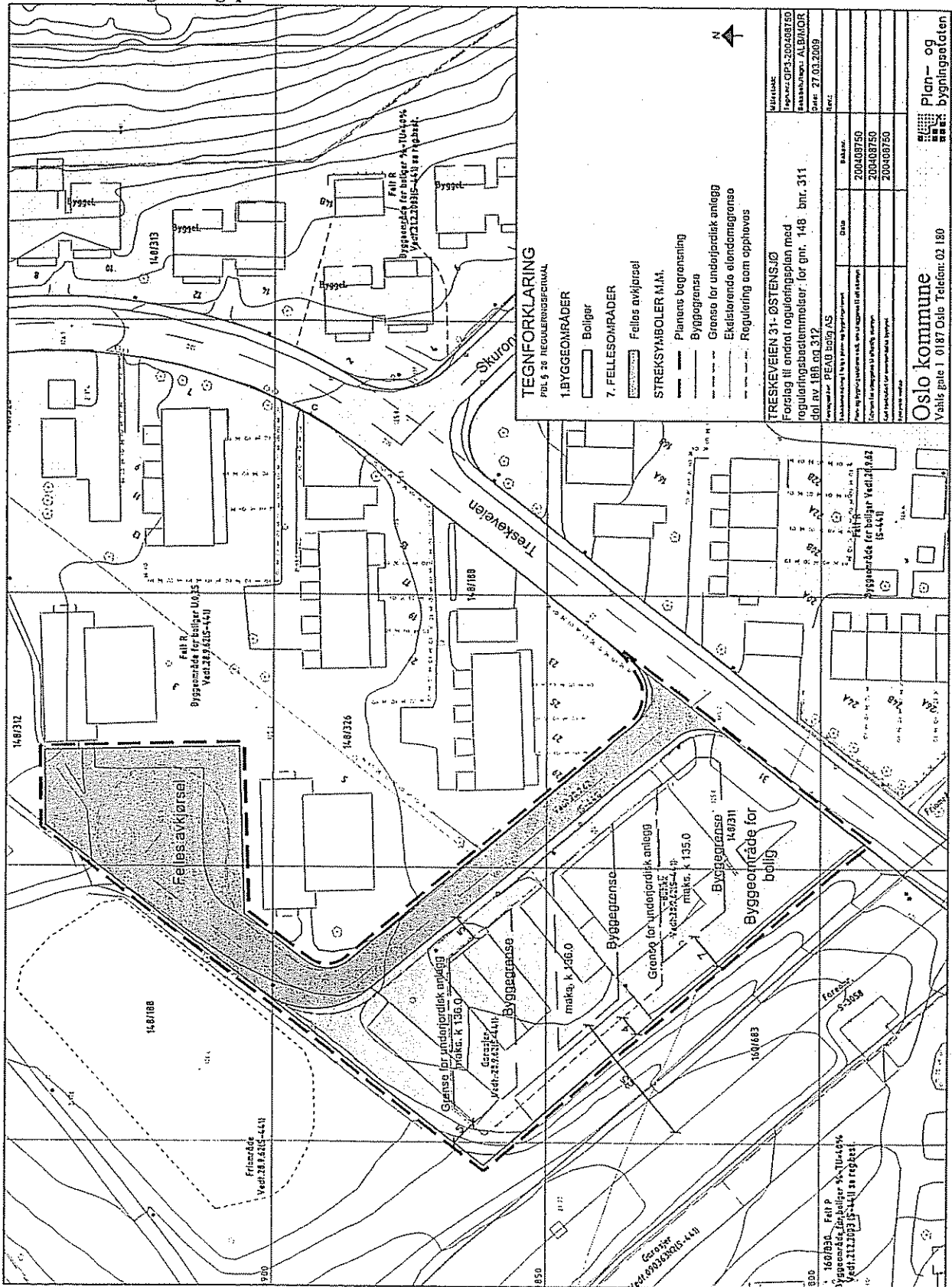
Det må påregnes krav til rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse av felles avkjørsel, som også skal omfatte parkeringsplassene og gangforbindelse. Det må videre sikres hvilke eiendommer disse plassene skal være for.

Foreløpig konklusjon

Prosjektet synes nå vesentlig forbedret i forhold til god stedstilpasning, både med at bebyggelsen er redusert og at området bebyggelsesstruktur følges. Plan- og bygningsetaten mener bygningene nå er gitt form, volum og fotavtrykk som samsvarer godt med området 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 detaljutforming 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:

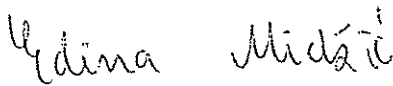
Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Treskeveien 31, Manglerud, som omreguleres fra byggeområde for butikk og garasjeanlegg til:

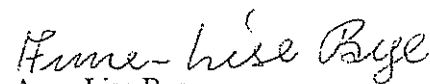
- Byggeområde for boliger
- Fellesområde – felles avkjørsel

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
enhetsleder


Anne-Lise Bye
saksbehandler

Forslagsstillers planbeskrivelse

Treskeveien 31, Østensjø

Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan

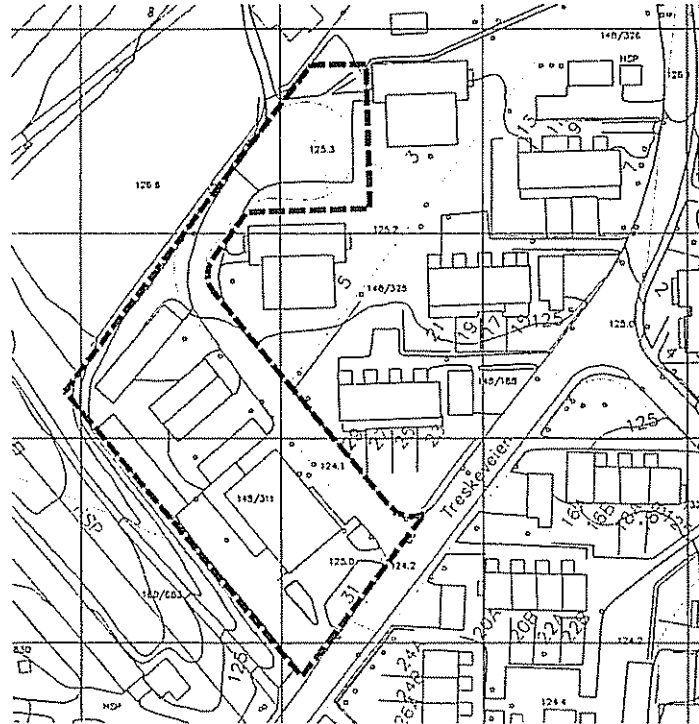
Forslagsstiller:
Arkitektkontoret Haaland AS for PEAB Bolig AS

Innhold

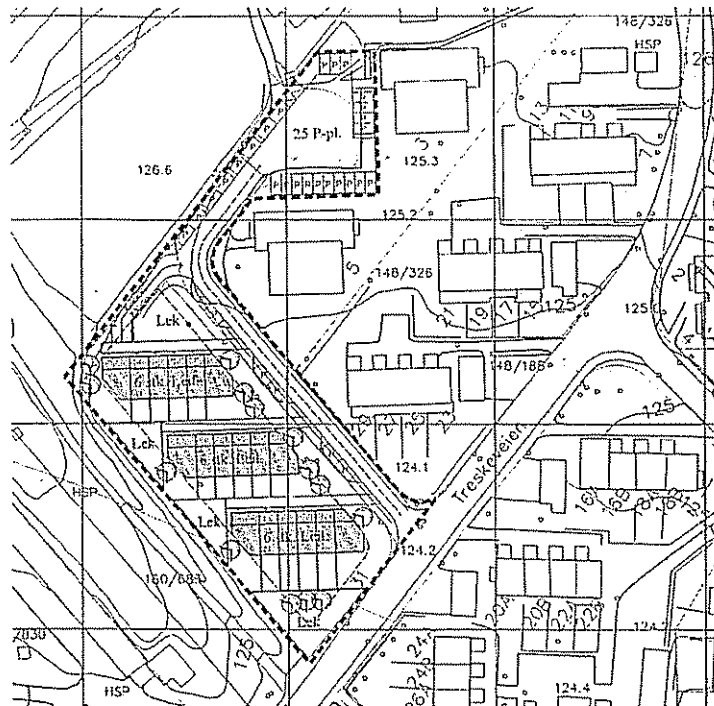
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse - eksisterende situasjon	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.1 Planområdet og forhold til tilleggende arealer	4
4. PLANSTATUS.....	5
5. MEDVIRKNING.....	6
5.1 Innspill ved 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

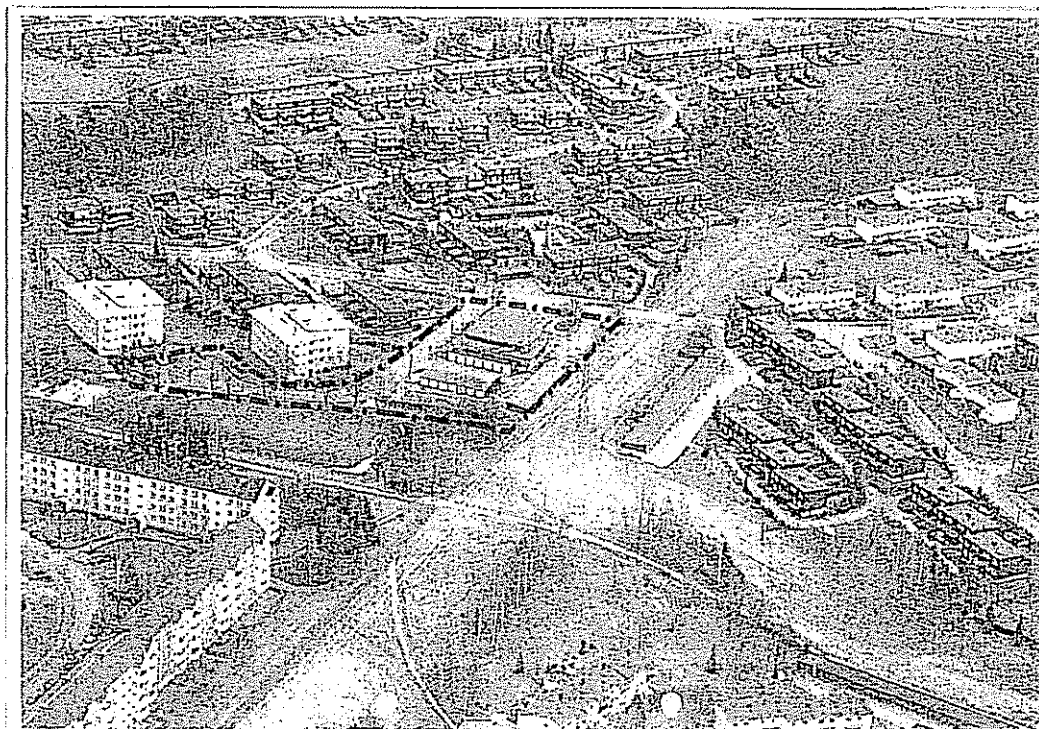
Planområdet omfatter i dag et tomt og fraflyttet garasjeanlegg samt et tomt forretningsbygg. I tillegg blir atkomstvei 20421 forslått omregulert fra offentlig vei til felles avkjørsel. Reguleringsplanen skal danne grunnlaget for utbygging av 3 rekkehus med til sammen 18 leiligheter og underjordisk parkeringskjeller 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 varsling 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 resursgrunnlaget

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 vilttråkk 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 ødslige 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 trafiksikkerhet 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 transportetterspørsel 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 opparbeidede 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-Oppsal-Østmarka) og E4 (Svardalsparken-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. Manglerudsletta 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

Øvervann bør ikke belastes avløpsnett, men håndteres lokalt på tomten.

Etaten er tilfreds med at strålefare 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.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelser

Kommentar til pkt. 3 - Helse- og velferdsetaten

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

Strålefaren 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 høyspenttraseen 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 l.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.

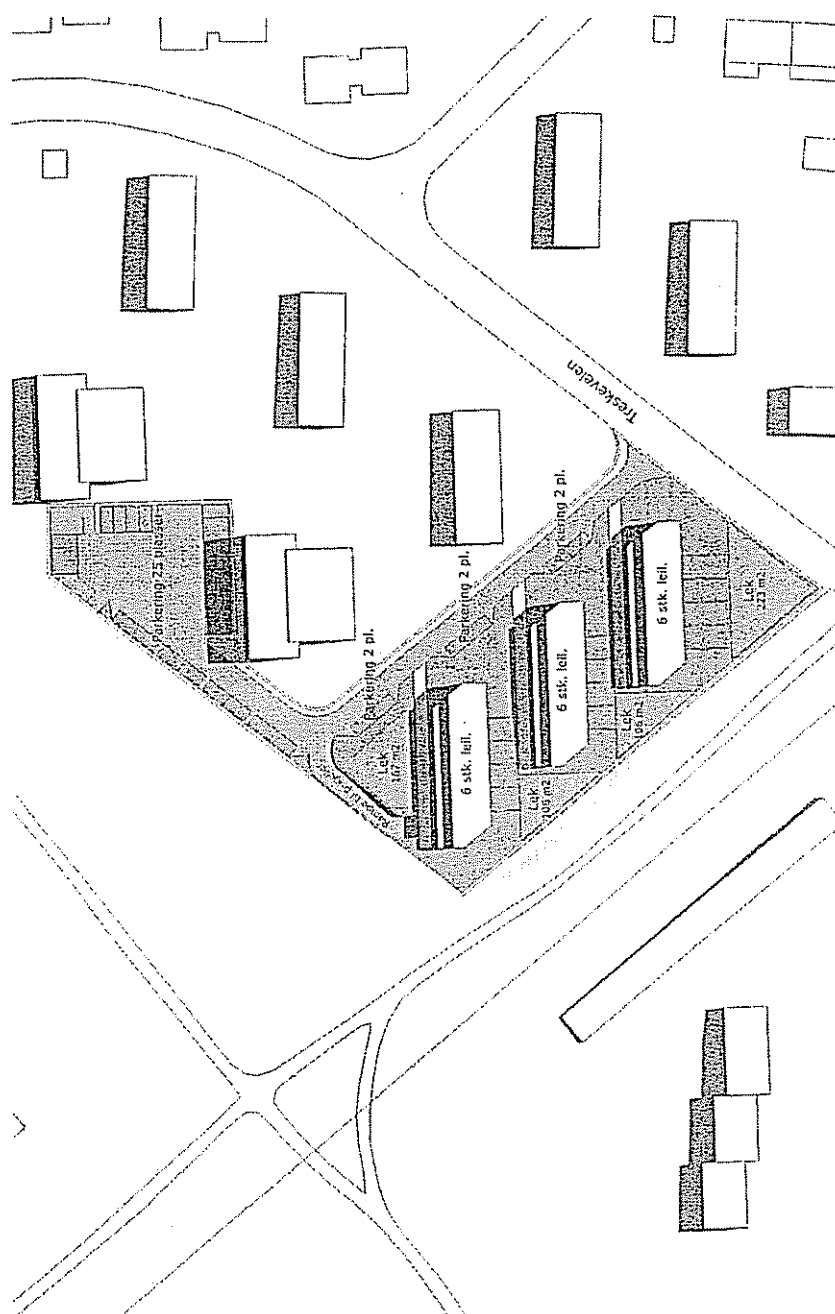
Andre forhold

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

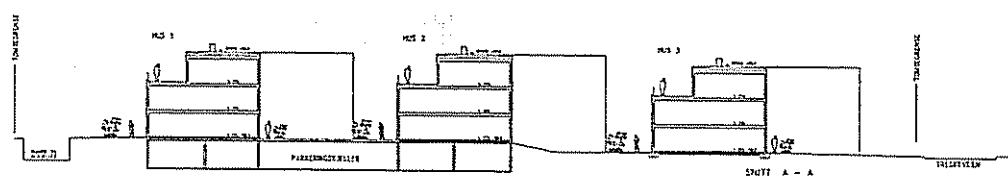


HAALAND
SIVILARKITEKTER MMAL

PEAB Bolig AS

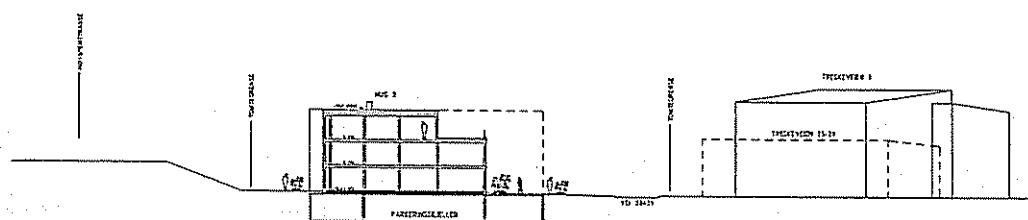
Treskeveien 31

Terrensnitt Nord - Syd



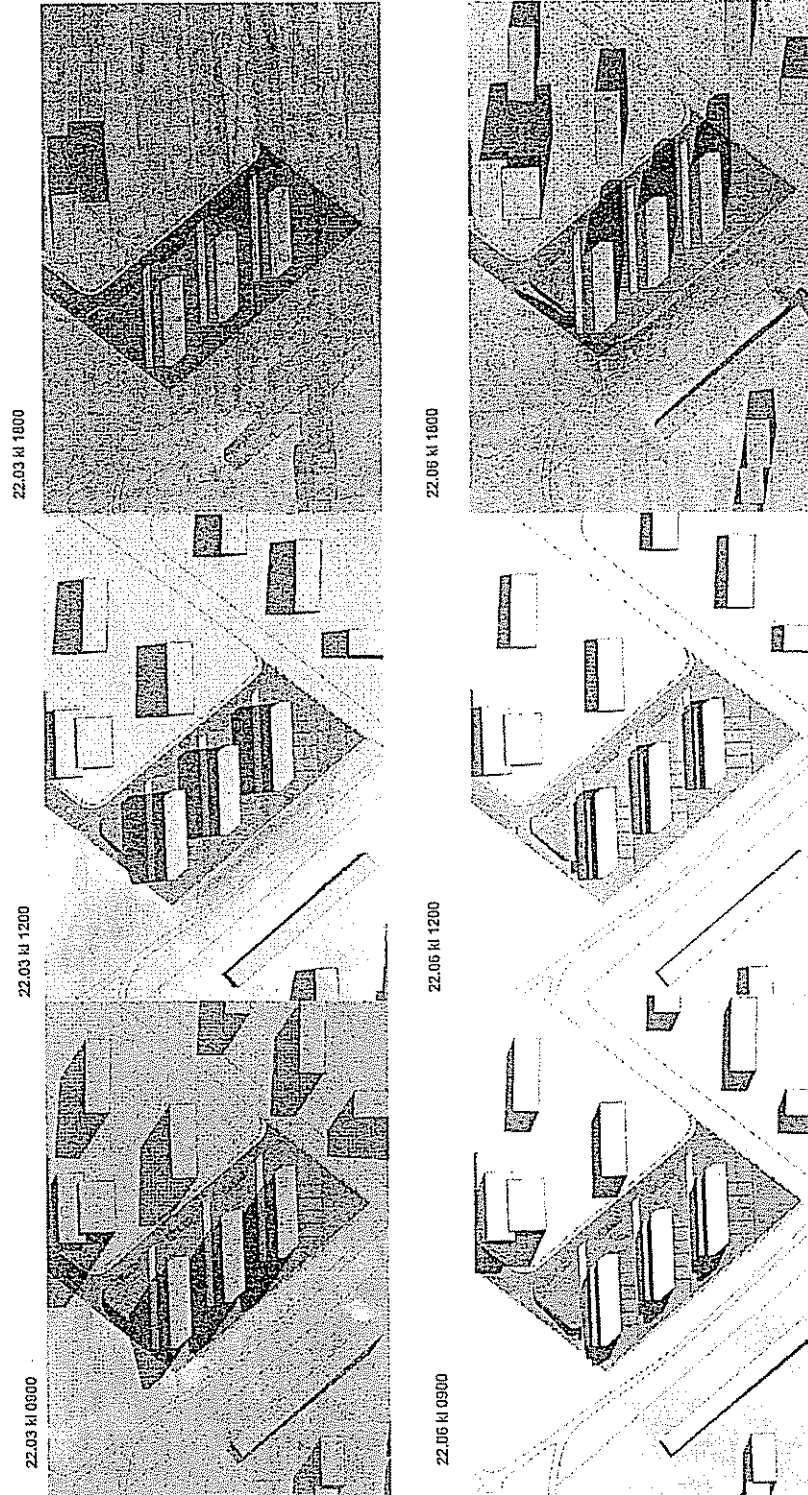
TERRENGSNITT NORD-SYD

Terrensnitt Øst - Vest



TERRENGSNITT ØST-VEST

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

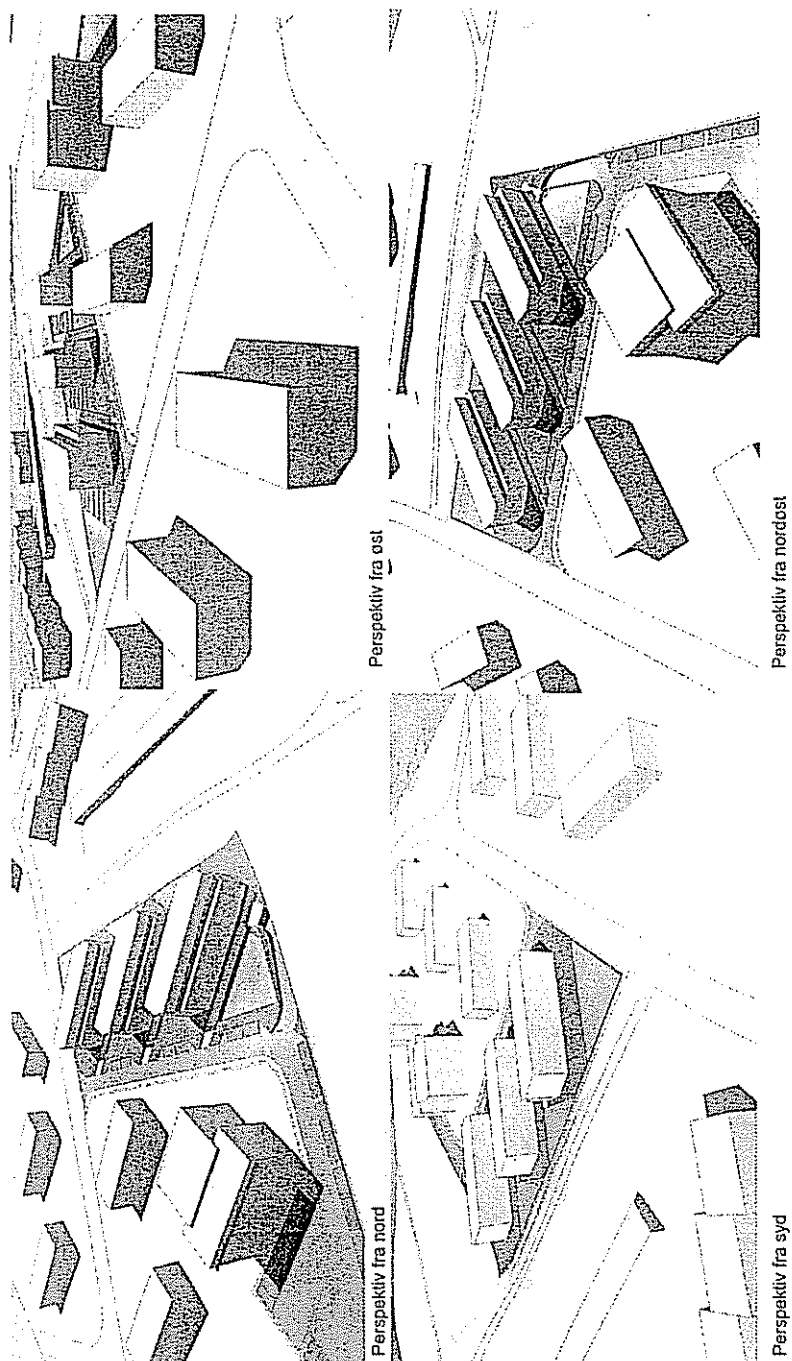


HAALAND
SIVILARKITEKTEN NHAL

PEAB Bolig AS

Treskeveien 31

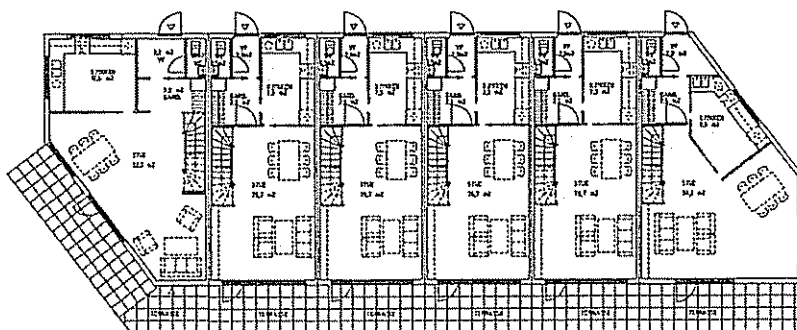
Perspektivskisser fra området



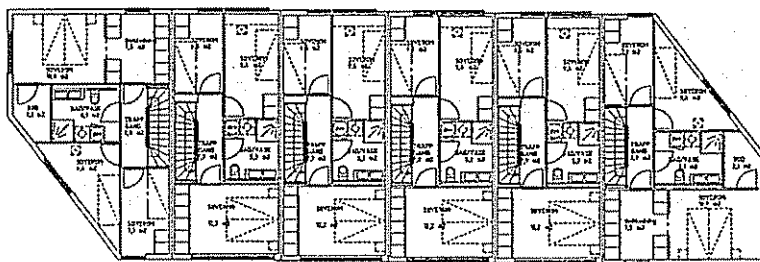
PEAB Bolig AS

Treskeveien 31

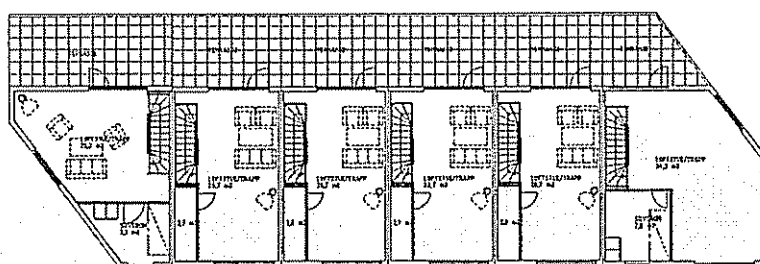
Planer av rekkehus



PLAN 1. ETS.



PLAN 2. ETS.



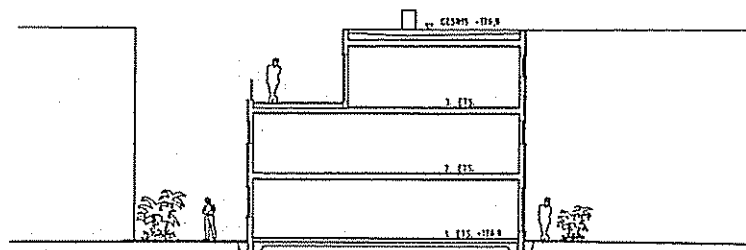
PLAN LOFT

Saksnr. 200408750
TERSKEVEIEN 31
BYDEL ØSTENSJØ

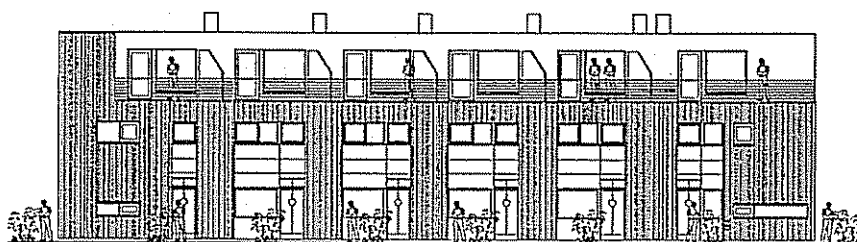
PLANER REKKEHUS

HAALAND
SIVILARKITEKTER A/S

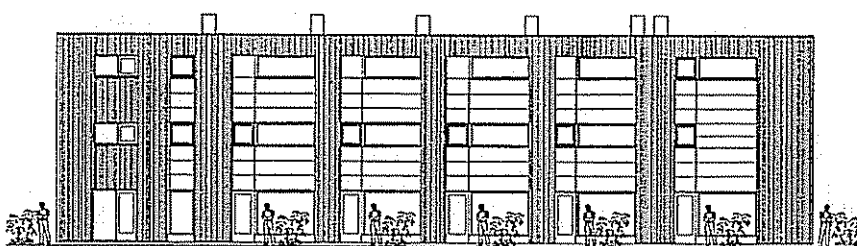
Snitt & fasader av rekkehus



SNITT A - A



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

Saksnr. 200408750
TERSKEVEIEN 31
BYDEL ØSTENSJØ

SNITT & FASADER
REKKEHUS

HAALAND
SIVILARKITEKTER AS

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.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.08.2004

Deres ref.:
200408750-3

Vår ref. (saksnr.):
2004/1073

Saksbeh.:
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

4

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

Plan- og bygningsetaten
Avd. for områdeutvikling

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 innelima: 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.

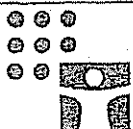
Sammendrag

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 varslingsmyndighet og for forskriftmessig behandling av forurensede masser dersom dette oppdages.

MOTTATT
06 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Helse- og
velferdsetaten

Besøksadresse
Stenersgt 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



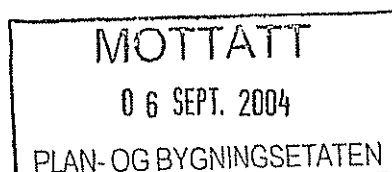
Kjell Sandaas
Avdelingssjef

Kopi:

Bydelsforvaltning bydel Grünerløkka

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

² Fastsett 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 avkjørslar i ytre sone. Bredden på private avkjørslar 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

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

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. Manglerudsetta Borettslag	16.04.2005
15. Motereferat 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

Dato: 03.01.2005

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
200415998-2

Saksbeh:
Bente Flesvig

Arkivkode:
512.1

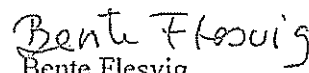
**VARSEL OM INNSENDT PLANSKISSE TIL PLAN- OG BYGNINGSETATEN - GNR
148 BNR 311 TRESKEVEIEN 31**

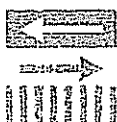
Vi viser til igangsatt reguleringsarbeid, Gnr 148 Bnr 311 Treskeveien 31.

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

Med hilsen


Harald Elvehøy
seksjonsleder - plan


Bente Flesvig
avdelingsingeniør



Trafikketaten

Schweigaardsgate 34 J
Postadresse:
Postboks 9336 Grønland
0135 Oslo

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

Bank giro: 6004 0660030
Org.nr.: 975 820 118

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 forurensning: Gina Mikarlsen 23 48 31 22
Saksbehandler støy og innelima: 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**

HØRINGSUTTALELSE

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 ivarettatt i andre offentlige organers planlegging.

Sammendrag:

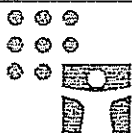
Av hensyn til blant annet badevannskvaliteten i elvene og fjorden bør overvann ikke belaste avløpsnett, men håndteres lokalt. Bestemmelser om anlegg for håndtering av overvann bør tas med i reguleringsbestemmelsene.

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 fordrøyning i basseng.

Forurensning 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.

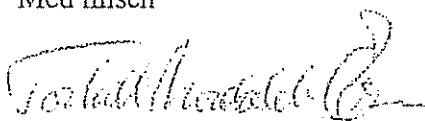
Rekreasjon og nærmiljø

Ingen innvending til planinitiativet.

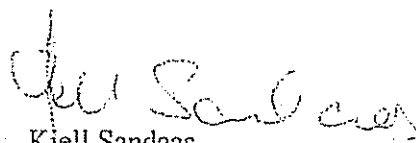
Luftkvalitet

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



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
Eierseksjonen

Thomas Marthinsen
seksjonsleder

Tore Grebstad
overarkitekt



Eiendoms- og
byfornyelsesetaten

Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Postadresse:
Postboks 4753 Sofienberg
0506 OSLO

Telefon: 23 48 32 00
Telefaks: 23 48 32 99

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

Org.nr.: 874 780 782
Giro: 6004.06.34153



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 REGULERINGSSARBEID, 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:

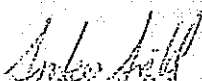
Vi har mottatt en henvendelse i denne saken fra EBY med spørsmål om ikke vei 20421 bør omreguleres fra offentlig vei til felles avkjørsel i forbindelse med regulering av eiendom i Treskeveien 31.

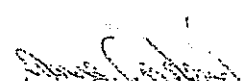
Vei 20421 er i dag offentlig, men er kun atkomstvei til nærliggende boenheter og har ingen "offentlig" funksjon, som gjennomkjøringsvei eller annet. Staten er positiv til EBY's forslag, og anbefaler at denne veien omreguleres til felles avkjørsel (privat vei).

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





Oslo kommune
Renovasjonsetaten

Plan- og bygningsetaten
Trondheimsvn. 5
0560 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
17 JAN. 2005			
SAKSNR: 200408750-15			
AVD OPST	SBH	ANR EVA	MERKN SR.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:

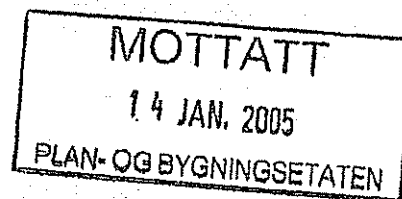
Prosjektet består av ca. 40 leiligheter, og Renovasjonsforskriften for Oslo pålegger abonnenten å legge til rette for hensiktsmessig renovasjon på sin eiendom. Vi ber om at alle relevante krav i nevnte forskrift blir ivaretatt.

Renovasjonsetaten innvilger ikke dispensasjon fra forskriften for nye boliger.

Med hilsen

Lise Ørbech
seksjonsleder

Ulf Halvorsen
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



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.

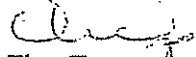
Det vises til tidligere varslede reguleringsplaner i området. Inkludert det ovennevnte planforslag er det i området rundt Manglerud skole varslet ca. 100 nye familieleiligheter i området. Disse tallene representerer de varslede utbygginger rundt Manglerud og Abildsø skoler

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.

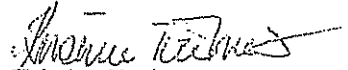
Anleggsperiode

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**

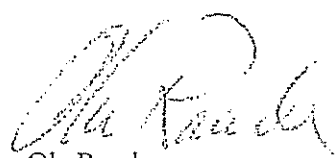
Vi viser til brev av 15.12.2004.

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 Smedsrud
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



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.

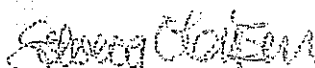
Eiendommen er i dag regulert til garasjer og butikk. Hensikten med planforslaget er å regulere eiendommen til boligformål.

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

10

Subject: SV: Treskeveien 31. Omregulering
Date: fredag 16. september 2005 12:52
From: KJÆRNSMO, BJØRN-RAGNAR <bjorn-ragnarkjaernsmo@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. Kjaernsmo

Telefon: 900 18 873
Telefaks: 22 07 98 45
Postadresse: 0247 Oslo
Besøksadresse: Drammensveien 144 Skoyen
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 sin 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 (gjerne i brev form, mailt 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



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



12

24 JAN 2005

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Miljøvernavdelingen

24 JAN 2005

Pride Architects a/s
Drammensveien 130, C17
0277 Oslo

Deres ref.:

Deres dato:
15.12.2004

Vår ref.:
2004/31290 M-FO

Saksbehandler:
Vegard Næss

Dato:

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 fagområder 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 miljøvern hensyn i planleggingen som omtalt ovenfor.

Med hilsen

Are Heden
seksjonssjef

Vegard Næss
rådgiver

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 premiss 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 ivarettatt 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 føringene 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

Manglerudsløtta borettslag

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
- 2 MAI 2005			
SAKSNR: 200207414			
AVD:	SBH:	ANR:	MERKN:
		512-1	
Dato: 10.04.05			

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.

Manglerudsløtta 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).

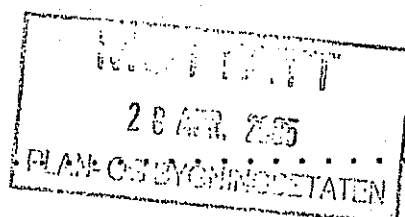
Spørsmål til styret kan rettes til Roar Hind, på tlf: 48.04.41.30 eller 23.29.17.51, eller på e-post: roar.hind@tns-gallup.no.

Med vennlig hilsen

Roar Hind

Roar Hind

For styret i Manglerudsløtta borettslag



MØTEREFERAT - NABOER I TRESKEVEIEN 31

Blankett 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 stk naboer fra div. Borettslag
- Knut Haaland fra Arkitektkontoret Haaland AS

Kopi av møtereferatul 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

OSLO KOMMUNE	
BYDEL ØSTENSJØ	
19 MAI 2009	
200800224-6	
200800351-1 TUG	
AVD. H	AK 855
SAKSBEH.	

Berørte parter

Dato: 11 MAI 2009

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.

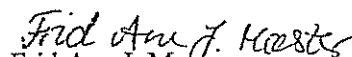
Vedlagt følger innsendt planbeskrivelse fra Samferdselsetaten. Vedlagt følger også forslag til plankart.

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 saksnummeret oppgis som referanse. All henvendelse med e-post går gjennom vårt sentrale e-postmottak, og saksnummeret 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.nbe.oslo.kommune.no

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

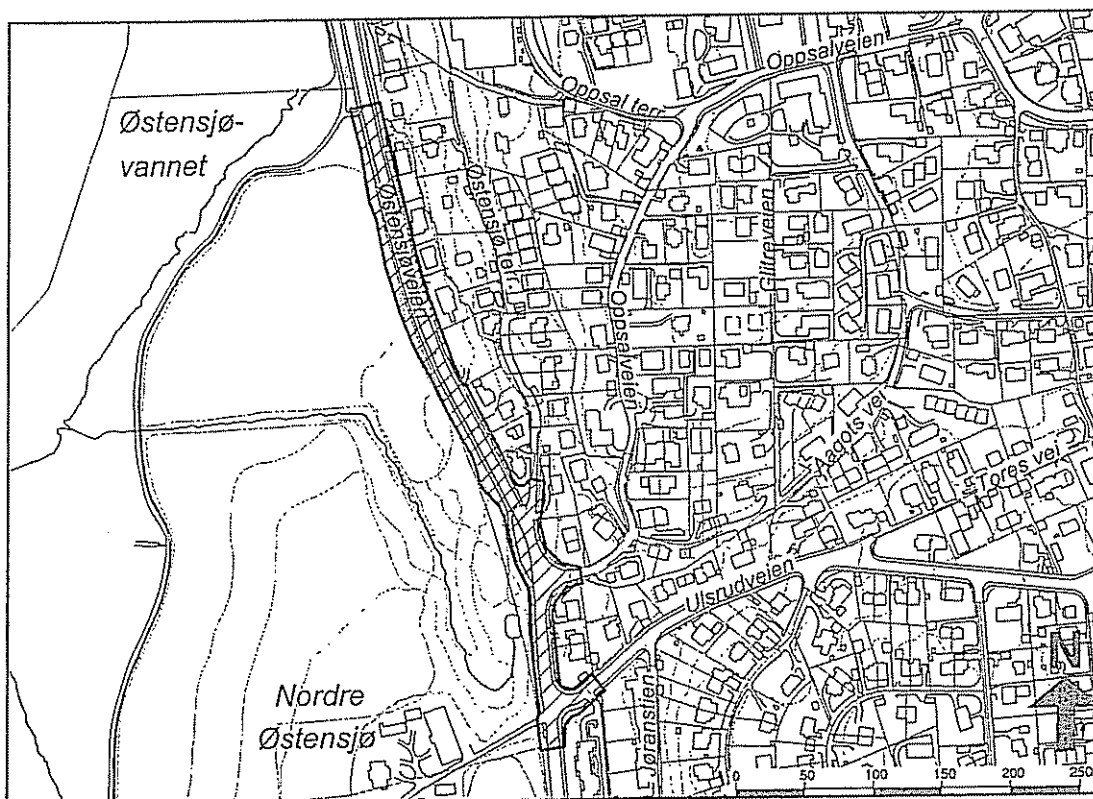
Østensjøveien mellom Østensjøveien 148 og Ulsrudveien 1A.
Del av "rute Østensjøveien" i hovedsykkelveinettet.
Forslag om mindre vesentlig reguleringsendring
Plan- og bygningsetatens varsel

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: Hjeltnes Consult AS

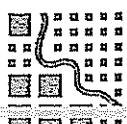


Bydel: Østensjø

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

Sentraltbord: 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

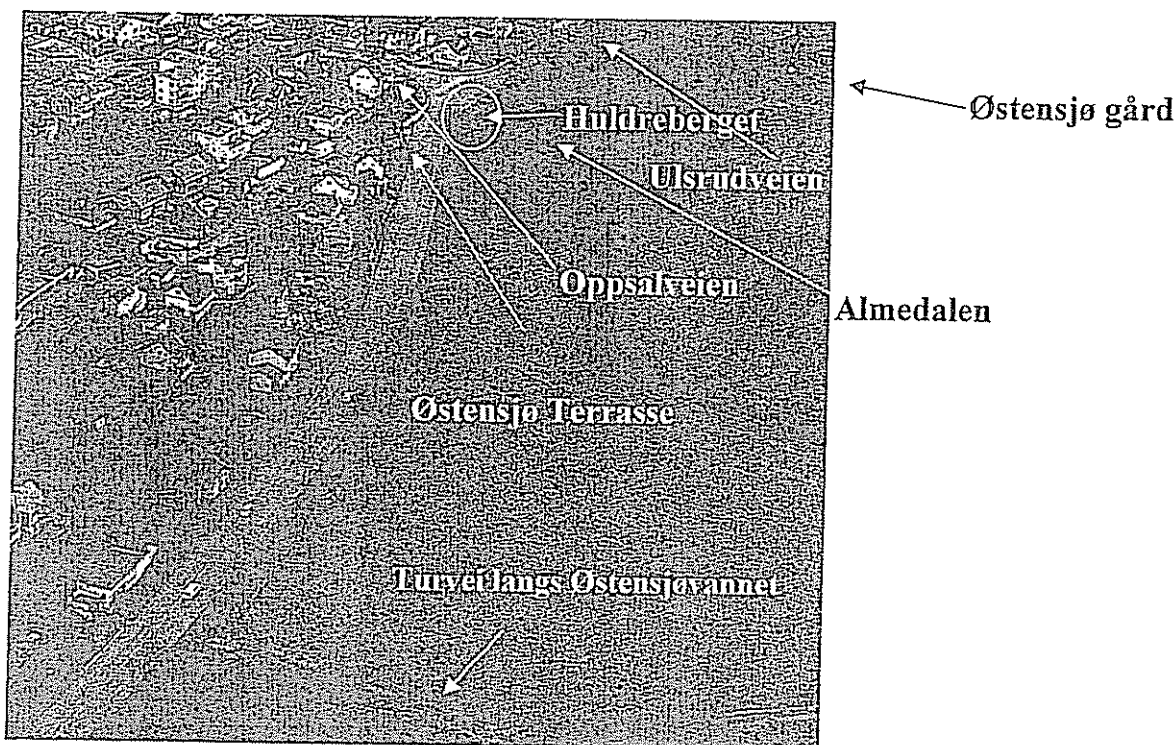
SAKSGANG

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.

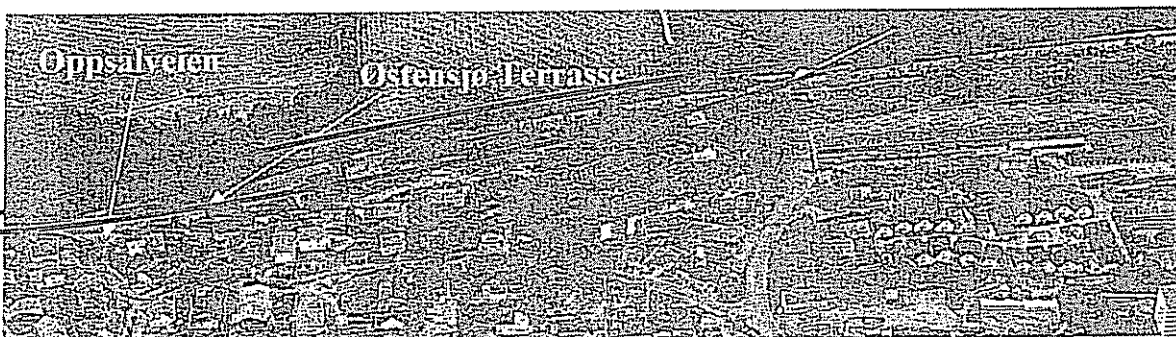
Planforslaget medfører en omregulering *fra*

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

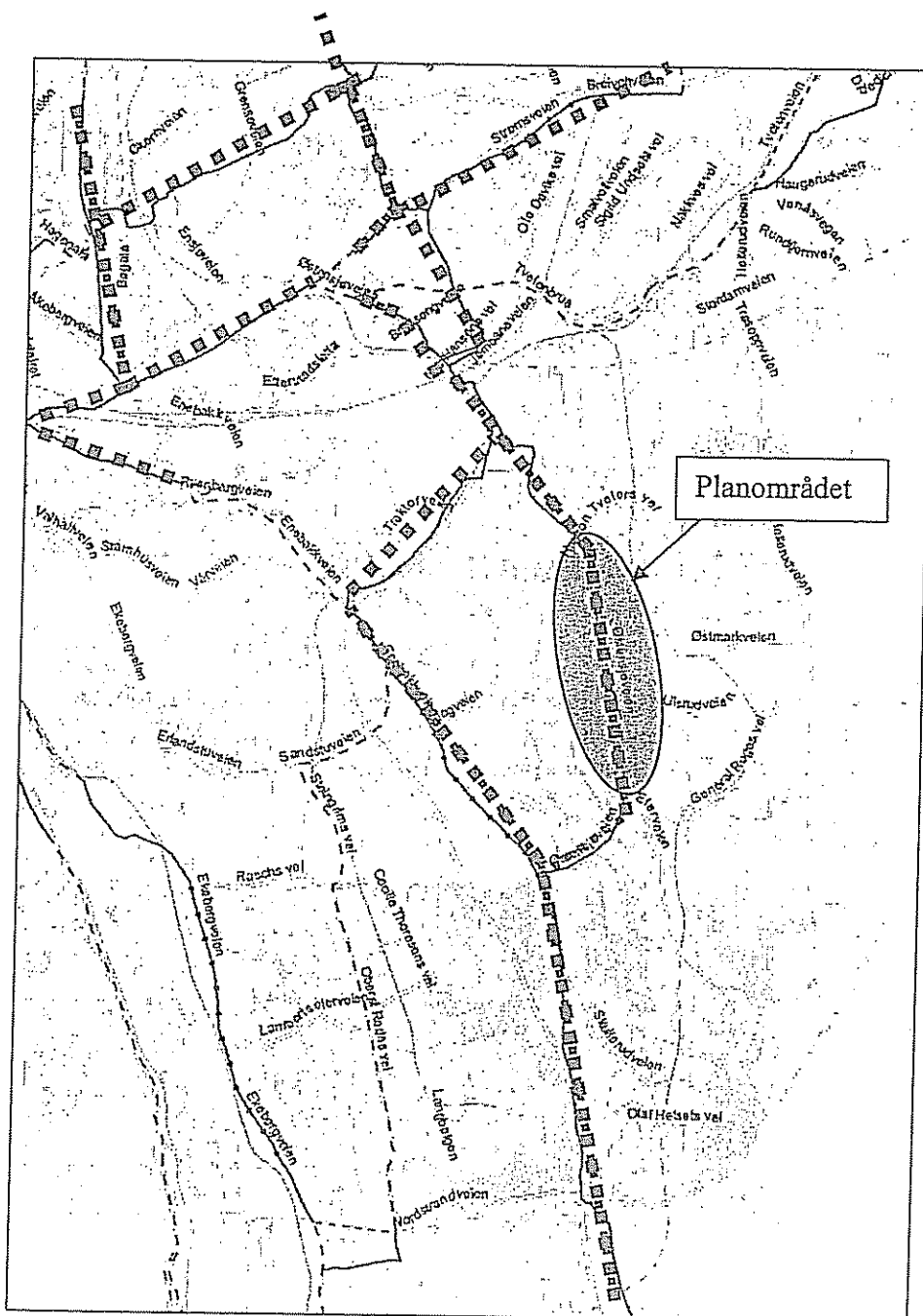
Ellers foreslås interne omdisponeringer innenfor areal avsatt til trafikkområde.

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 (sykkel felt) 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 sykkel felt. 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 (FRI) 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 forurensningsforskriften.

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 (FRI): 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 edelløvskogen 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 trafikksikkerhet

Som system er sykkel feltet 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 syklister, 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 syklister. Sykkelfelt anses imidlertid som den tryggeste løsningen for syklister 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.

Interessemotsetninger

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

Behandlingsform og planavgrensning

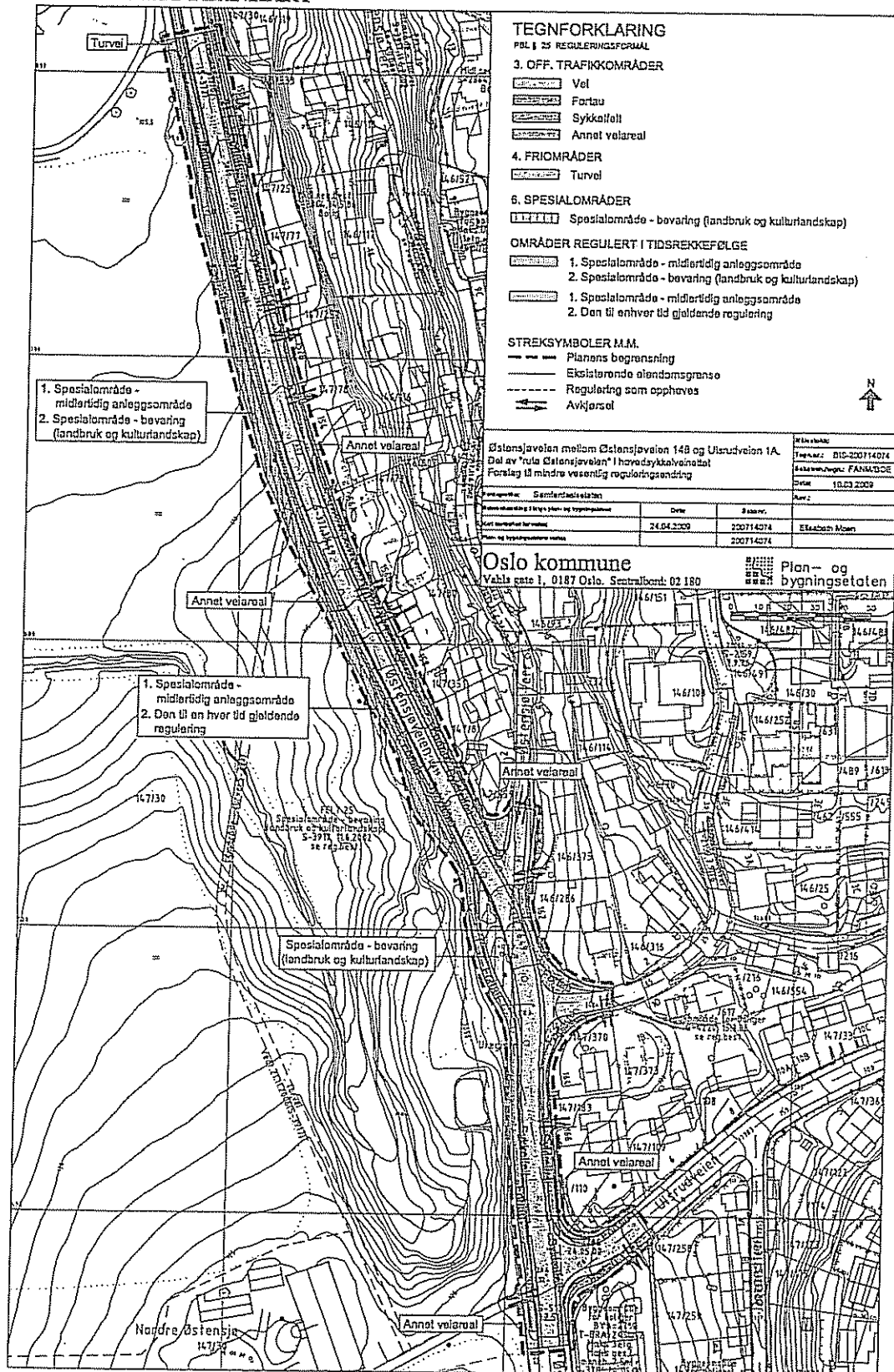
Størsteparten av planendringen skjer innenfor areal som fra før er regulert til offentlige trafikkområder. Det forekommer imidlertid noe areal som foreslås omregulert ved å endre hovedformål. De delene som foreslås omregulert fra et annet hovedformål, anses som ukontroversielle. BYA og FRI har vært med 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
<i>SYKKELANLEGG – PARSELL HAAKON TVETERS VEI – ETERVEIEN</i>	2
<i>FORENKLET ILLUSTRASJON</i>	8
<i>EKSISTERENDE FORHOLD</i>	11
<i>PLANSTATUS</i>	14
RIKSPOLITISKE BESTEMMELSER ELLER RETNINGSLINJER.....	14
GJELDENDE OVERORDNEDE PLANER	14
GJELDENDE REGULERING	14
<i>MEDVIRKNING</i>	14
<i>BESKRIVELSE AV ENDRINGEN</i>	18
<i>KONSEKVENSER AV FORSLAGET</i>	19
<i>ILLUSTRASJONER</i>	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 syklister, slik at sykkel kan bli et alternativt transportmiddel for flere.

I tillegg til etablering av sykkelfelt 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 sykkelfelt, 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

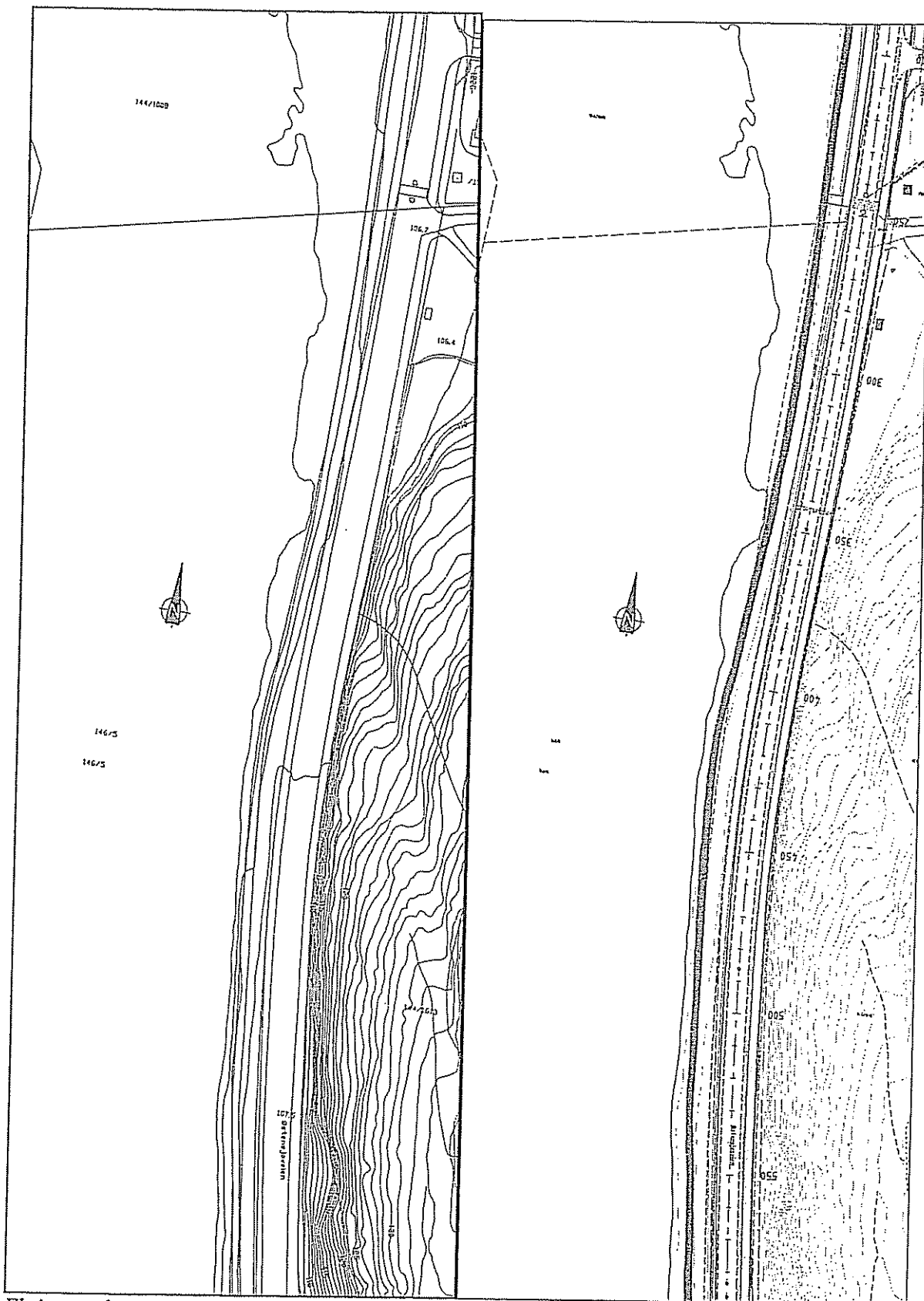
Illustrasjonene viser nåværende og tenkt utnyttelse av Østensjøveien.



Eksisterende situasjon

Planlagt situasjon

Strekningen fra Haakon Tveters vei til Østensjøveien 128A.



Eksisterende situasjon

Planlagt situasjon

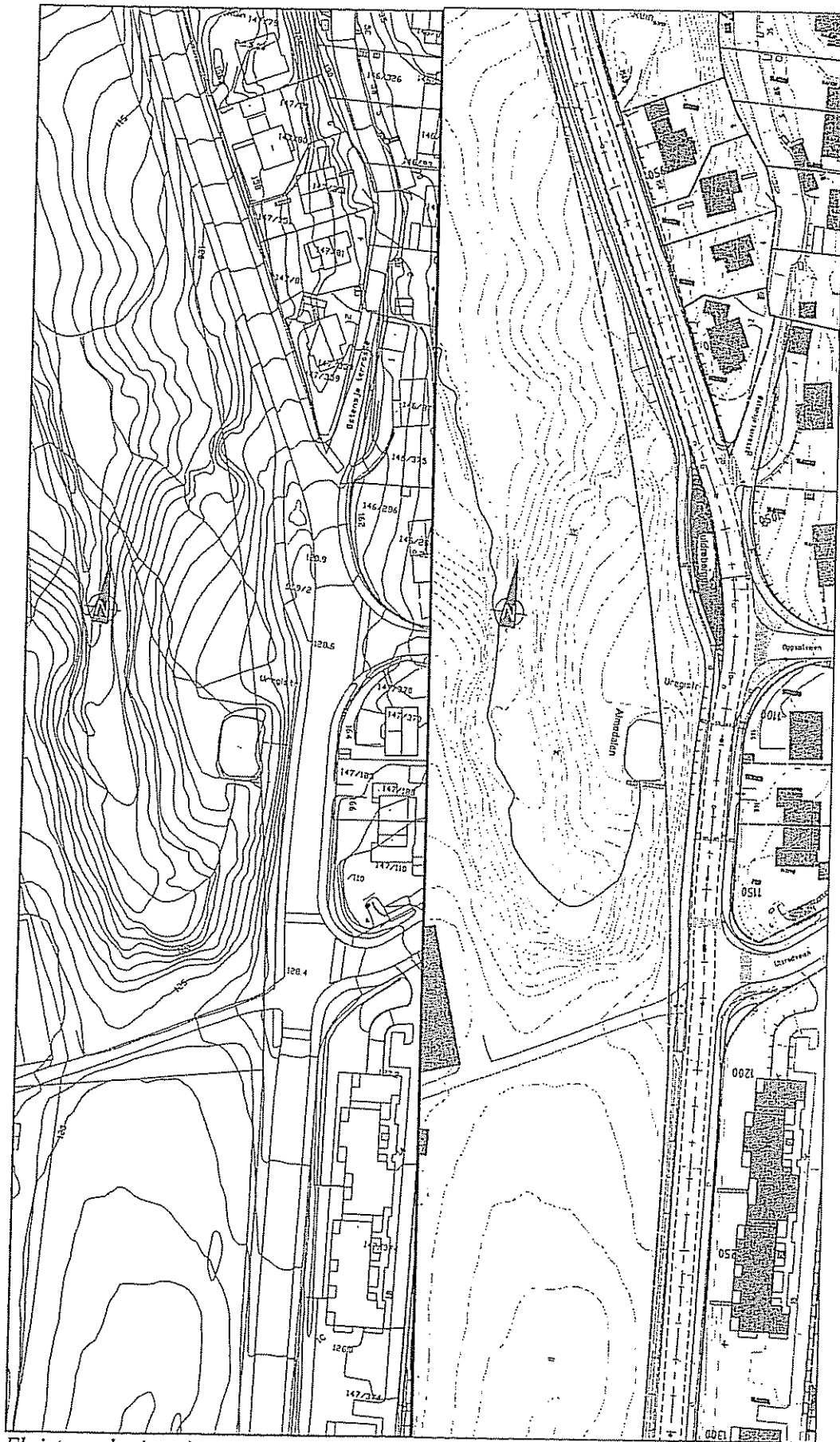
Strekningen fra Østensjøveien 122C til Østensjøveien 146A.



Eksisterende situasjon

Planlagt situasjon

Strekningen fra Østensjøveien 146A Østensjøveien 156.



Eksisterende situasjon

Planlagt situasjon

Strekningen fra Østensjøveien 156 til Ulsrudveien 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 trafiksikkerhet 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 trafiksikkerhetsmessige 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 trafikkreglene 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 "byggeområde – 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 "byggeområde – 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 trafikkarer, 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 trafikformål. 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 ravin 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).

Interesse motsetninger

Det er generell enighet om behovet for etablering av sykkelfelt 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 veigrunn		(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 syklistene 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 Bygeområde 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. <u>Bydel Østensjø - Bydelsadministrasjonen</u>	01.04.08
2. <u>Brann- og redningsetaten</u>	25.06.08/28.07.08
3. <u>Byantikvaren</u>	07.04.08/18.07.08
4. <u>Friluftsetaten</u>	15.04.08/15.07.08
5. <u>Helse- og velferdsetaten</u>	10.06.08
6. <u>Vann- og avløpsetaten</u>	17.03.08/
7. <u>Fylkesmannen i Oslo og Akershus</u>	11.04.08/04.08.08
8. <u>Hafslund Nett AS</u>	03.06.08
9. <u>Norges Handikapforbund – Oslo</u>	10.04.08/09.08.08
10. <u>Østensjøvannets venner</u>	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 redningsetatens 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 syddover, 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 Bredeesen av 4. november) uttaler Friluftsetaten at de ikke vil ha *”like sterke motforestillinger til inngrep i sideterreng 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 forurensset 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 forutsetter 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 tilpasning 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.

Edelløvskogen 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 veigrunn", "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 varsling 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 ytret 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 beskjedne 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, syklist 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 syklist. 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 gjør det enklere og tryggere for barn og unge å forflytte seg innenfor planområdet.

Universell utforming

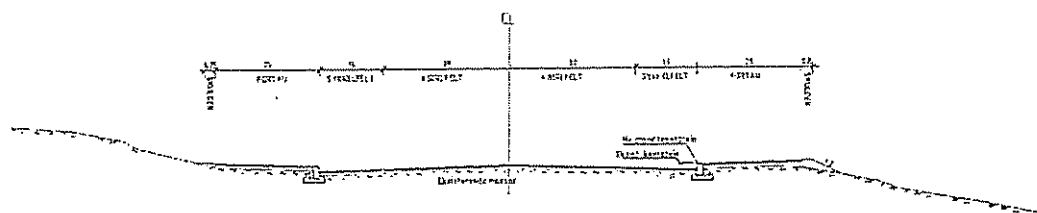
Planforslaget medfører en generell oppgradering av veianlegget innenfor planområdet.

ILLUSTRASJONER

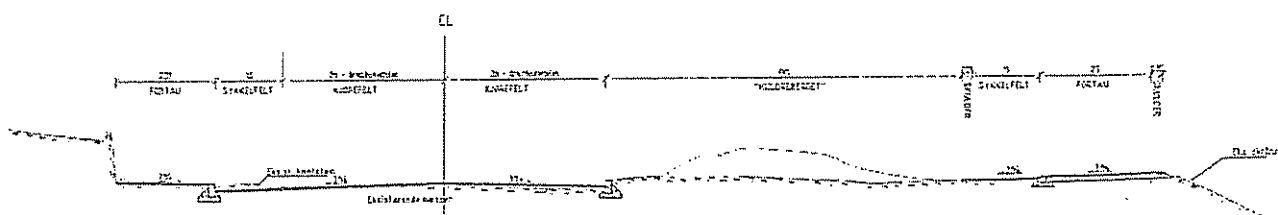
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en planlagt utforming iht. forslaget.

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

OSLO KOMMUNE	
BYDEL ØSTENSJØ	
5 MAI 2009	
200900068-38	UG
AVD. H	AK 612.7
SAKSBEH.	

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

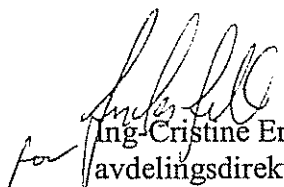
Som et tiltak i forbindelse med Aksjon skolevei i 2009 foreslås hump i Vetlandsveien ved Godliaskogen barnehage. Fortauet bytter side utenfor barnehagen. Tiltaket foreslås for å ivareta trafikksikkerheten utenfor barnehagen og trafikksikkerheten på skoleveien til Trasop skole. Forslaget er vist på vedlagte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

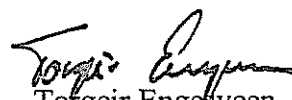
Målinger foretatt i Vetlandsveien viser at fartsnivået på stedet er ca 45 km/t. Fartsgrensen er 30 km/t.

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

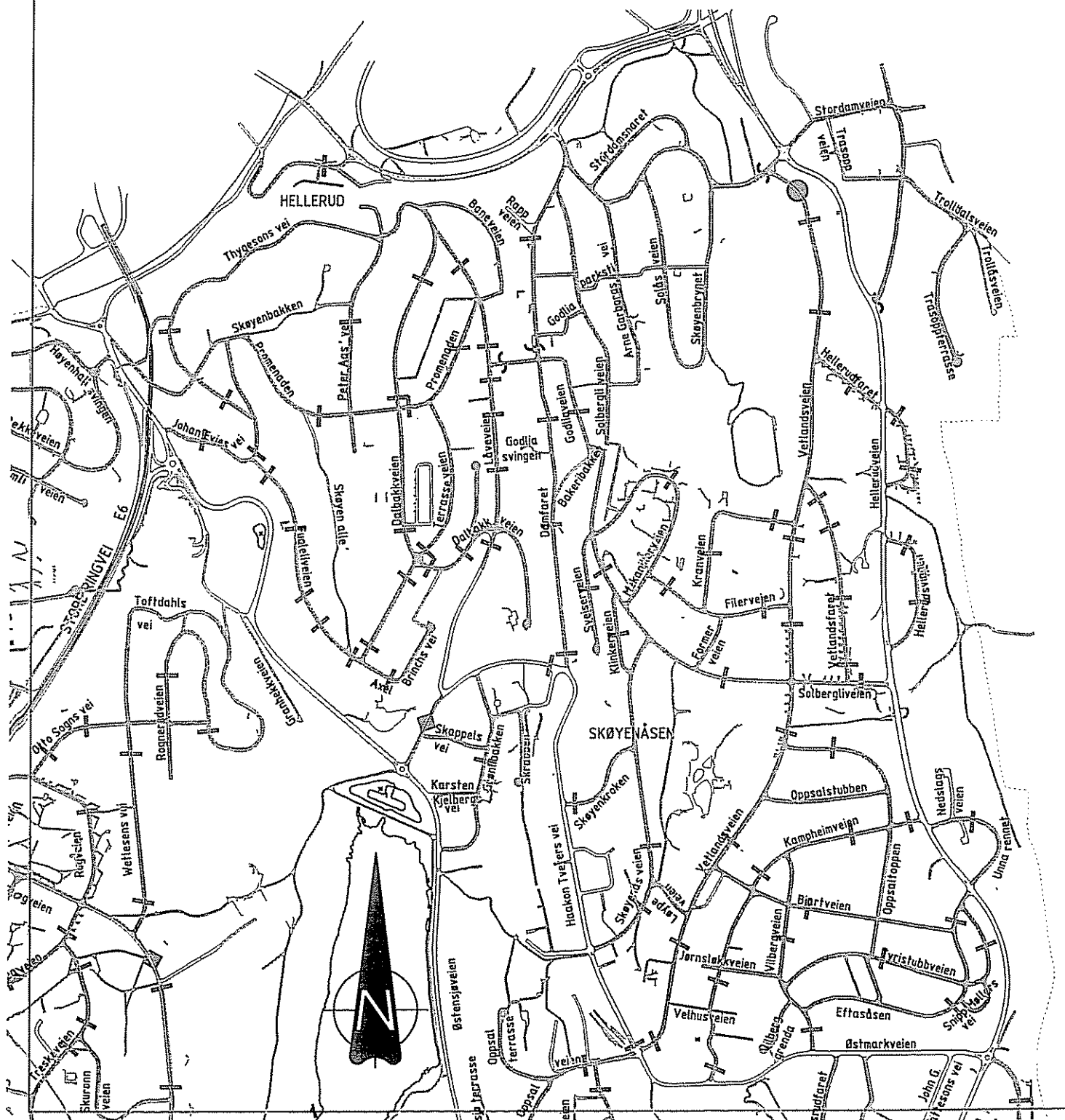
Bydel Østensjø

Utsnitt av oversiktskart for fartssoneing

Aksjon skolevei 2009

— Forslag om ny hump

Saksb:	
Godkj:	
Kartrel:	
Tegn:	
Saksb:	
Konfr:	
Data:	31.03.2009
Tegnefl:	
Saksnr:	
Måle- stokk:	1:12.000
Prosjekt nr:	
Tegnr:	Rev:





Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Søknad om tilskudd til
frivillig aktivitet 2009

Søknadsfrist 31. januar
27 JAN 2009

800606755 17 UG
AVD. SAKSBEH. TAK 855

VIKTIG	Alle feltene i søknadsskjemaet må fylles ut. Ufullstendige søknader behandles ikke if. retningslinjer for tilskudd til frivillig aktivitet 2009.		
Søker	Søker Bøler og Nøkle vann musikkorps		
	Postadresse Boks 7	Postnr. 0620	Poststed Oslo
	Telefon	Bankkontonr. 60610518853	
	Søkers virke, målsettinger og målgruppe Bøler og Nøkle vann Musikkorps har som formål å skape interesse for å utøve musikk og godt kameratskap hos barn og unge (fra 3. - 10. klasse i gs og 1. - 3. i vgs) i Bøler og Nøkle vann skolekrets. Musikantene i hovedkorpset har individuell instrumentopplæring og gruppespill på onsdager samt samspill med hele hovedkorpset på torsdager. For aspirant- og juniorkorpset er den individuelle instrumentopplæringen og samspillet lagt til onsdager.		
Ansvarlig for søknaden	Navn Heidi Drægebø	Tittel sekretær	
	Adresse Stallerudveien 43	Postnr. 0693	Poststed Oslo
	Telefon 22292099	Mobil 93040311	
Prosjekt/ arrangement	Prosjektets/arrangementets navn Rekrutteringstiltak		Søknadssum 11000,-
	Prosjektets/arrangementets målsetting Vi ønsker å danne musikkgrupper i SFO-tiden på Bøler og Nøkle vann skoler.		
	Tidsperiode for tiltaket	Fra dato 01.09.09	Til dato 15.12.09
	Antatt antall deltakere ca. 20		
Målgruppe	Målgruppe for prosjektet/arrangementet og tilknytning til Bydel Østensjø 3. og 4. klassinger ved Bøler og Nøkle vann skoler. Skolene ligger i Østensjø bydel.		

Beskrivelse/ begrunnelse	Beskrivelse av prosjektet/arrangementet og evt. nærmere begrunnelse for søknaden Bøler og Nøkle vann musikkorps ønsker å tilby musikkopplæring i SFO-tiden for 3. klassingene ved Bøler og Nøkle vann skole. Dette for å rekruttere nye medlemmer til korpset, høsten 2009. For iverksetting av tiltaket søker korpset få midler til instruktørhonorar og og markedsføring. Korpset har vært i kontakt med de gjeldende skolene som mener dette vil være et godt tiltak og et godt aktivitetstilbud.		
Markedsføring	Redegjør for markedsføring og synliggjøring overfor målgruppen Presentere tilbudet på foreldremøtet for 3. klassingene ved Bøler og Nøkle vann skoler, høsten 2009. Levere ut opptrykket materiell.		
Samarbeid	Andre organisasjoner/instanser det samarbeides med Bøler og Nøkle vann skoler.		
Budsjett for prosjekt/ arrange- mentet (Budsjett MA fylles ut – regnskap fra 2008 godtas ikke)	Utgifter (Evt. spesifisert vedlegg)	Beskrivelse: instruktørhonorar á 5000 pr. skole	Kr: 10000,-
		markedsføring, opptrykking av matr.	1000,-
	Inntekter (Evt. spesifisert vedlegg)	Sum utgifter	11000,-
	Søknadssum frivillighetsmidler		
	Sum inntekter		
Søkers underskrift	Sted Oslo	Dato 23.01.09	Underskrift Heidi Dragebo



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Søknad om tilskudd til
frivillig aktivitet 2009
Søknadsfrist 31. januar 2009

900800355-19 JUG

AVD. SØKNADER BEHANDLES IKKE JFF. SSS

VIKTIG	Alle feltene i søknadsskjemaet må fylles ut. Ufullstendige søknader behandles ikke jff.		
Søker	Søker Bøler og Nøkle vann musikkorps		
	Postadresse Boks 7	Postnr. 062	Poststed Oslo
	Telefon	Bankkontonr. 60610518853	
	Søkers virke, målsettinger og målgruppe Bøler og Nøkle vann Musikkorps har som formål å skape interesse for å utøve musikk og godt kameratskap hos barn og unge (fra 3. - 10. klasse gs, samt 1. -3. kl. vgs) i Bøler og Nøkle vann skolekrets. Musikantene i hovedkorpset har individuell instrumentopplæring og gruppespill på onsdager samt samspill med hele hovedkorpset på torsdager. For aspirant- og juniorkorpset er den individuelle instrumentopplæringen og samspillet lagt til onsdager.		
Ansvarlig for søknaden	Navn Heidi Drægebø	Tittel Sekretær	
	Adresse Stallerudveien 43	Postnr. 0693	Poststed Oslo
	Telefon 22292099	Mobil 93040311	
Prosjekt/ arrangement	Prosjektets/arrangementets navn Kjøp av aktivitetsfremmende utstyr		Søknadssum 46000,-
	Prosjektets/arrangementets målsetting Det søkes midler til innkjøp av instrumenter slik at korpset kan låne ut instrumenter til korpsets medlemmer.		
	Tidsperiode for tiltaket	Fra dato 01.02.09	Til dato 30.04.09
	Antatt antall deltakere 17		
Målgruppe	Målgruppe for prosjektet/arrangementet og tilknytning til Bydel Østensjø Instrumentene som kjøpes inn vil gi aspirantene i Bøler og Nøkle vann musikkorps mulighet til å låne instrumenter.		

Beskrivelse/ begrunnelse	Beskrivelse av prosjektet/arrangementet og evt. nærmere begrunnelse for søknaden Bøler og Nøkle vann musikkorps er i den gledelige situasjonen at antallet nye aspiranter har økt kraftig. Aldri har vi hatt bedre rekruttering enn nå. Det er viktig at det ikke blir for dyrt å lære seg å spille et instrument for barn og unge i Bøler og Nøkle vann skolekrets. Korpset låner derfor ut instrumenter slik at alle kan lære seg å spille uavhengig av hjemmets økonomiske situasjon, i motsetning til i kulturskole og privat opplæring. Dette er spesielt viktig når vi vet at i våre skolekretser er flere barn fra innvandrerfamilier. Undersøkelser viser at innvandrefamilier i gjennomsnitt har dårligere økonomi enn familier som har vært etablert i landet i generasjoner.		
Markedsføring	Redegjør for markedsføring og synliggjøring overfor målgruppen Vi rekrutterer nye medlemmer til korpset gjennom at korpset spiller på skolene i oppstart av skoleåret og på skoleavslutninger.		
Samarbeid	Andre organisasjoner/instanser det samarbeides med Vårt samarbeid med Bøler skolekor har resultert i felles konsert.		
Budsjett for prosjektet/ arrange- mentet (Budsjett MA fylles ut – regnskap fra 2008 godtas ikke)	Utgifter (Evt. spesifisert vedlegg)	Beskrivelse: 2 klarinetter á kr. 7000,-	Kr: 14000,-
		1 altsax	12000,-
		2 tenorhorn (nybeg.) á kr10000,-	20000,-
	Inntekter (Evt. spesifisert vedlegg)	Sum utgifter	46000,-
		Søknadssum frivillighetsmidler	
		Sum inntekter	
Søkers underskrift	Sted Oslo	Dato 23.01.09	Underskrift <i>Heidi Drøgebo</i>