



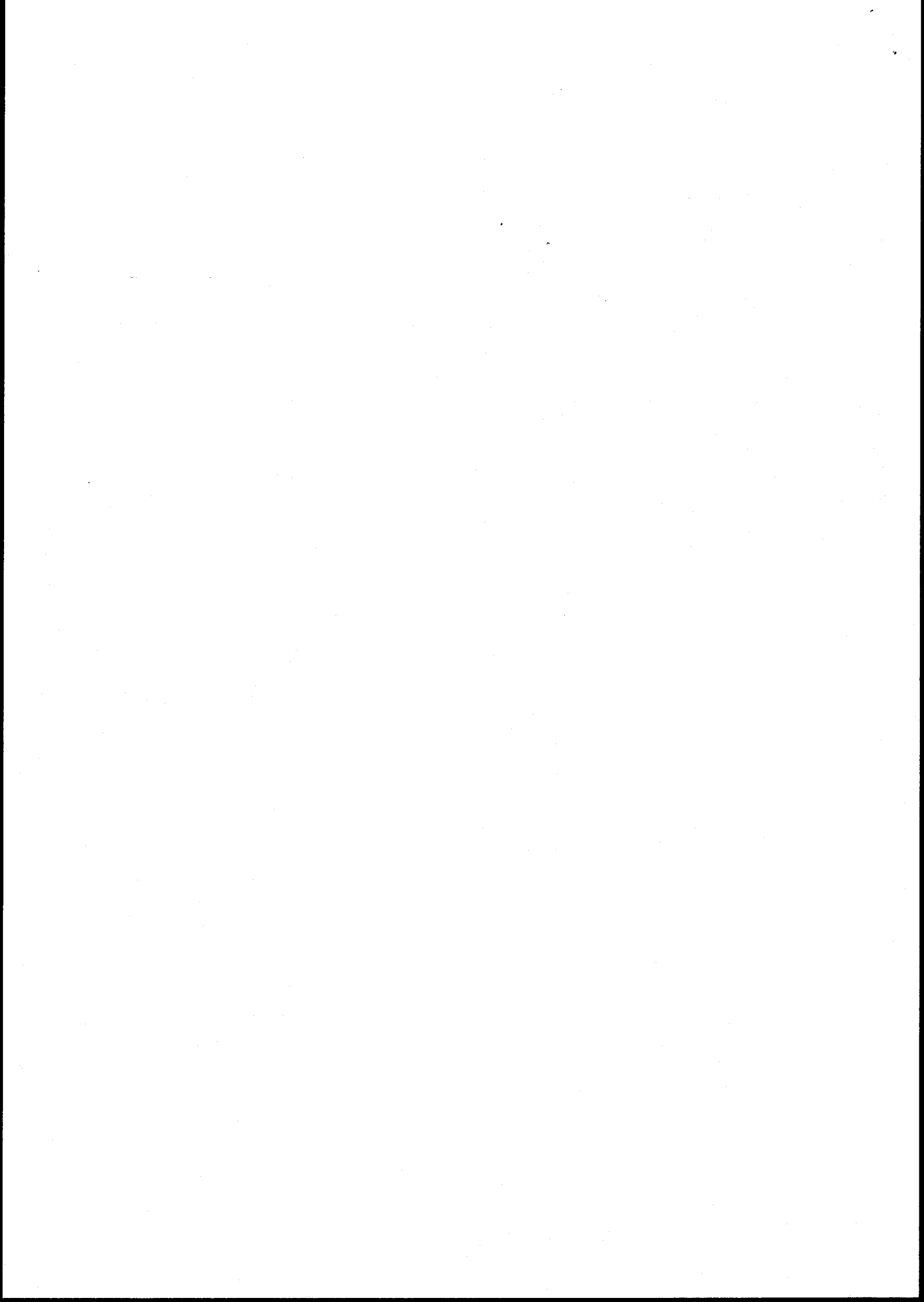
Oslo kommune
Bydel Østern
Bydelsadministrasjonen

Vedleggshefte

Møte: Bydelsutvalget
Møtested: Bølerlia 2
Møtetid: mandag 13. februar 2006 kl. 18.30
Sekretariat: 23 43 85 89

Saksnr	Sakstittel- Dokumentbeskrivelse	Dokumentnr
Sak 6 /06	Barnehager - full behovsdekning, status januar 2006	200400377-80
	- Barnehager - full behovsdekning, status januar 2006	
Sak 8 /06	Reguleringsarbeider i forbindelse med nye boliger og barnehage med tilhørende fellesareal i Hellerudveien 86, 88 og 90	200600008-3
	- Reguleringsarbeid - nye boliger og barnehage	
	- Reguleringsarbeider ifm. - nye boliger og barnehage med tilhørende fellesareal i Hellerudveien 86, 88 og 90	
Sak 9 /06	Byggesak til uttalelse - Østernsøveien 62	200600066-2
	- Byggesak til uttalelse - Østernsøveien 62	
Sak 10 /06	Varsel om bebyggelsesplan for gnr 148, bnr 536 - Manglebergveien 11	200500512-7
	- Varsel om bebyggelsesplan for gnr 148, bnr 536 - Manglebergveien 11	
Sak 11 /06	Ny reguleringsplan Haakon Tvetersvei 65, gnr 144, bnr 1248, planskisse - forhåndshøring	200500879-6
	- Ny reguleringsplan Haakon Tvetersvei 65, gnr 144, bnr 1248, planskisse - forhåndshøring	
Sak 12 /06	Søknad om navneendring på Velhusveien (gangvei)	200401408-16
	- Instruks for navneendring	
	- Søknad om navneendring på Velhusveien	
Sak 13 /06	Kulturbydel Østernsø – prosjektsøknad fra Deichmanske bibliotek og Østernsø historielag	200600071-2
	- Søknad om støtte til foredrag og utstilling	
Sak 14 /06	Oppnevning av representanter til skolenes driftsstyrer - Bydel	200400006-

	Østensjø	37
	- Byrådssak 1245-05	
Sak 16 /06	Revidering av vedtekter for ungdomsrådet og oppnevning av ungdomsråd i Bydel Østensjø for 2006	200400188-30
	- Vedtekter U-råd	
Sak 17 /06	Brukerundersøkelse 2005 - sosialtjenesten	200500839-3
	- Utdrag fra sosialtj rapporten	
	- Lokalt spørreskjema - oppsummering kommentarer	
Sak 18 /06	Kvalitetsutvikling i sosialtjenesten i Bydel Østensjø	200400217-34
	- Prosjektrapport høst 2005	
Sak 21 /06	Nytt seminar om eldreomsorgen i Bydel Østensjø	200500800-5
	- OMK Seminar 2 - eldreomsorg	
Sak 22 /06	Rasismefri bydel	200500798-4
	- Handlingsplan mangfold og likestilling 2006-2008	
Sak 23 /06	Årsmelding 2005 - Eldrerådet	200400165-40
	- Årsmelding 2005	
Sak 24 /06	Rapport fra uanmeldt tilsyn 20.10.05 og anmeldt tilsyn 20.12.05 ved Kjernehuset	200500267-69
	- Rapport på anmeldt besøk ved Kjernehuset 20102005	
	- Rapport fra anmeldt tilsyn ved Kjernehuset 20.12.05	
Sak 25 /06	Rapport fra tilsyn ved Abildsø bo- rehabiliteringssenter den 20.10 og 20.12.2005	200500267-54
	- Abildsø 20.des.2005	
	- Abildsø 20.des.2005[1]	
Sak 26 /06	Rapport fra tilsyn ved Langerud sykehjem den 10.11, 22.11 og 21.12.2005	200500267-55
	- Langerud 10.11.05	
	- Langerud 22.11.05	
	- Langerud. 21.12.05	
Sak 27 /06	Rapport fra uanmeldt tilsyn ved Østensjø bo- og servicesenter, den 27.11.2005	200500267-56
	- ØBS 27.11.05	
Sak 28 /06	Rapport fra uanmeldt tilsyn ved Manglerudhjemmet, den	200500267-





Til: Bydel Østensjø ved Anne Bjørland
Fra: Omsorgsbygg v/Trond Knapstad
Kopi: Bou v/Bente Borgen Wold

Dato: 16. januar 2006.

Mulighetsstudie av ny barnehage i Paal Bergsvei.

Vi viser til avtale og oversender med dette mulighetsstudie fra BGO arkitekter vedr mulig etablering av barnehage i Paal Bergsvei. Vedlagt følger data innhentet fra arkitekten.

Omsorgsbygg har følgende vurdering av muligheten for en barnehageetablering på tomten:

Størrelse:

Arkitekten har fått i oppdrag å vurdere hvor stor barnehage som kan bygges på tomten. Det er fra arkitektens side foreslått 6 eller alternativt 8 avdelinger. Ut fra dette er det tegnet to skisser. Omsorgsbygg er av den formening at alternativ 2 gir en best utnyttelse av den skrånede tomten, samt det best skiller lek fra adkomst/parkering.

Områdets regulering/bruk.

Hele området er regulert til bolig. Byrådsavdelingen for barn og unge har bedt om å stoppe prosessen i kommunen med å legge tomten ut for salg til mulighetstudien er tatt opp til vurdering i bydelen..

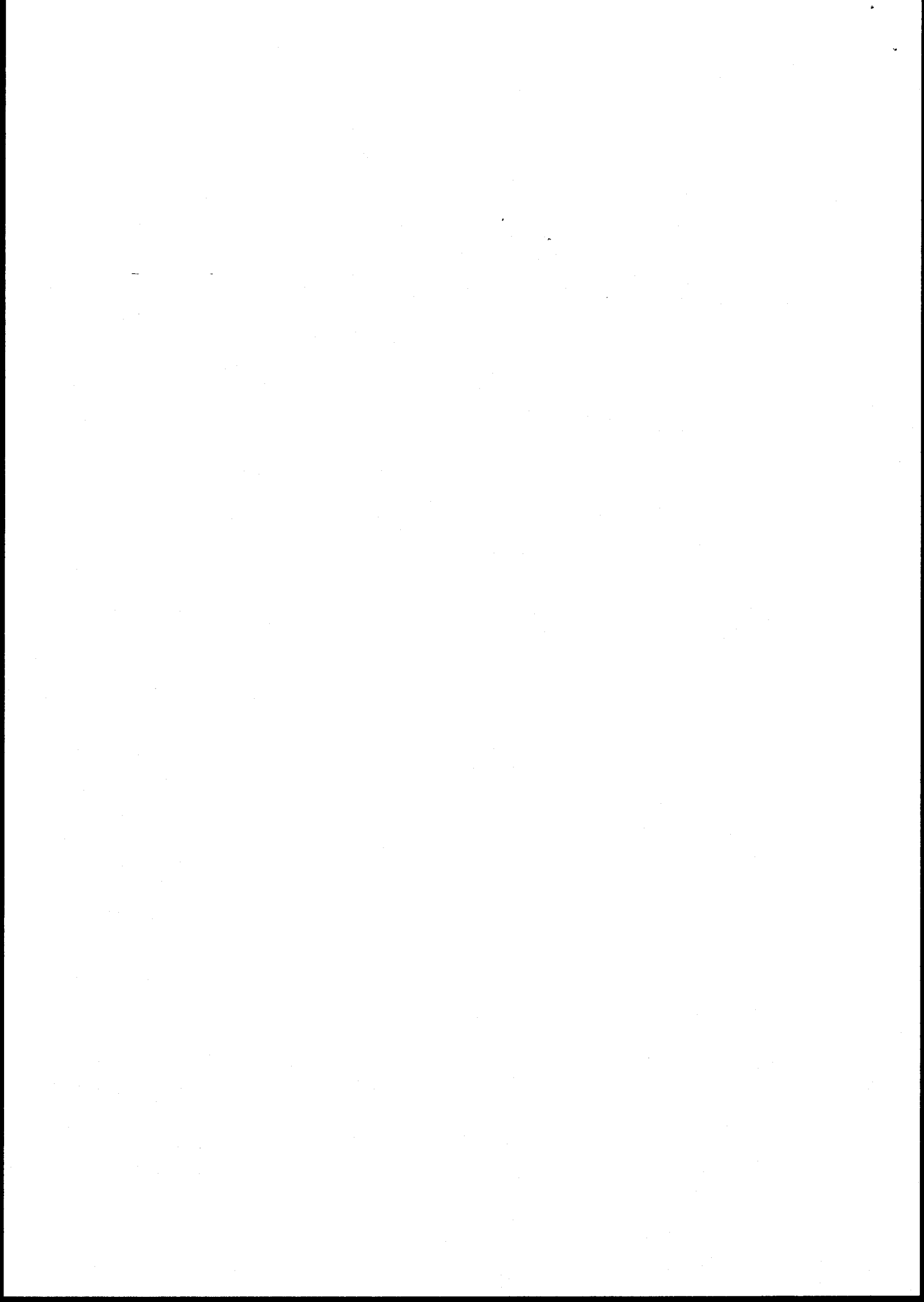
Området bør kunne la seg omregulere uten for store protester.

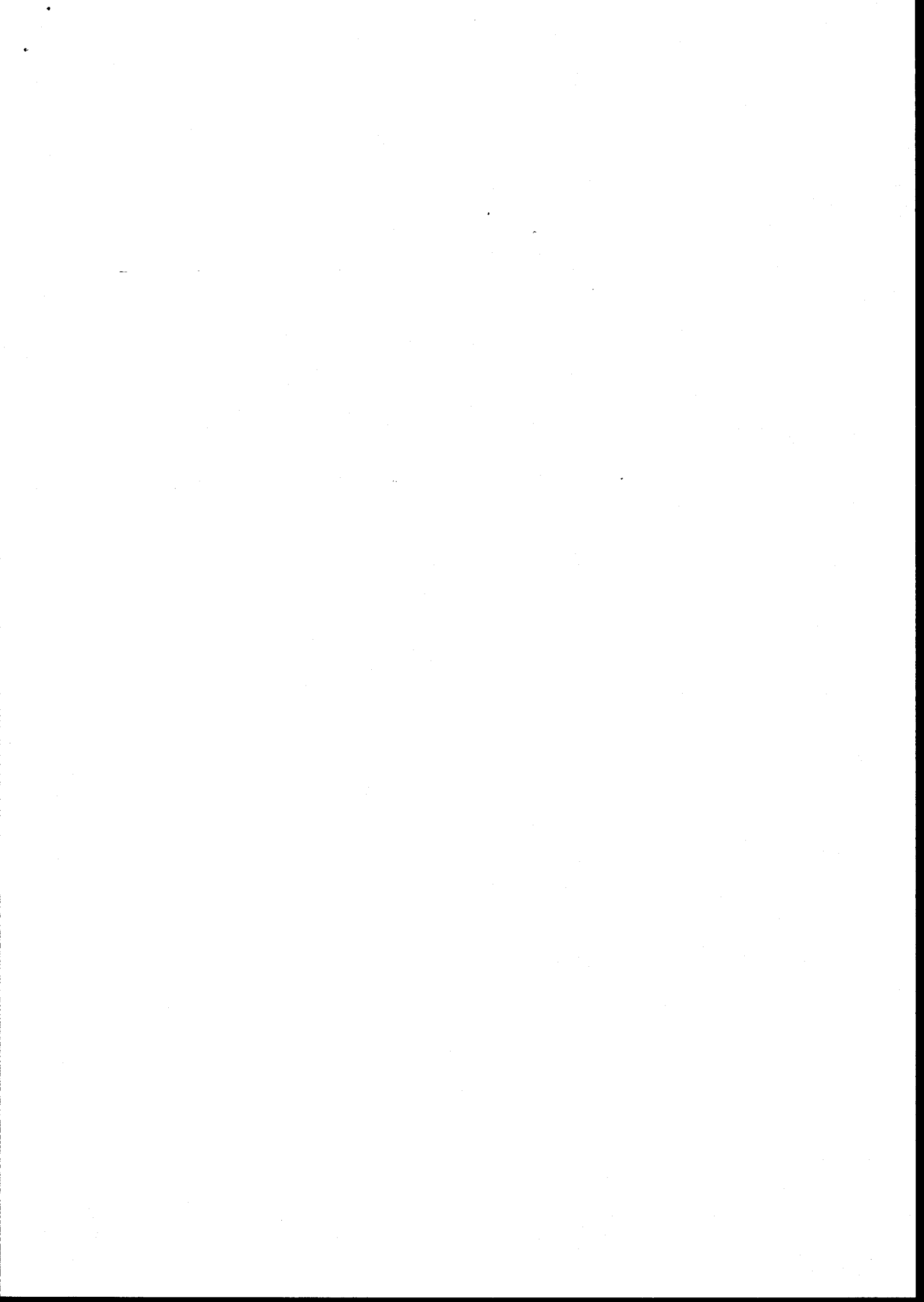
Fremdrift

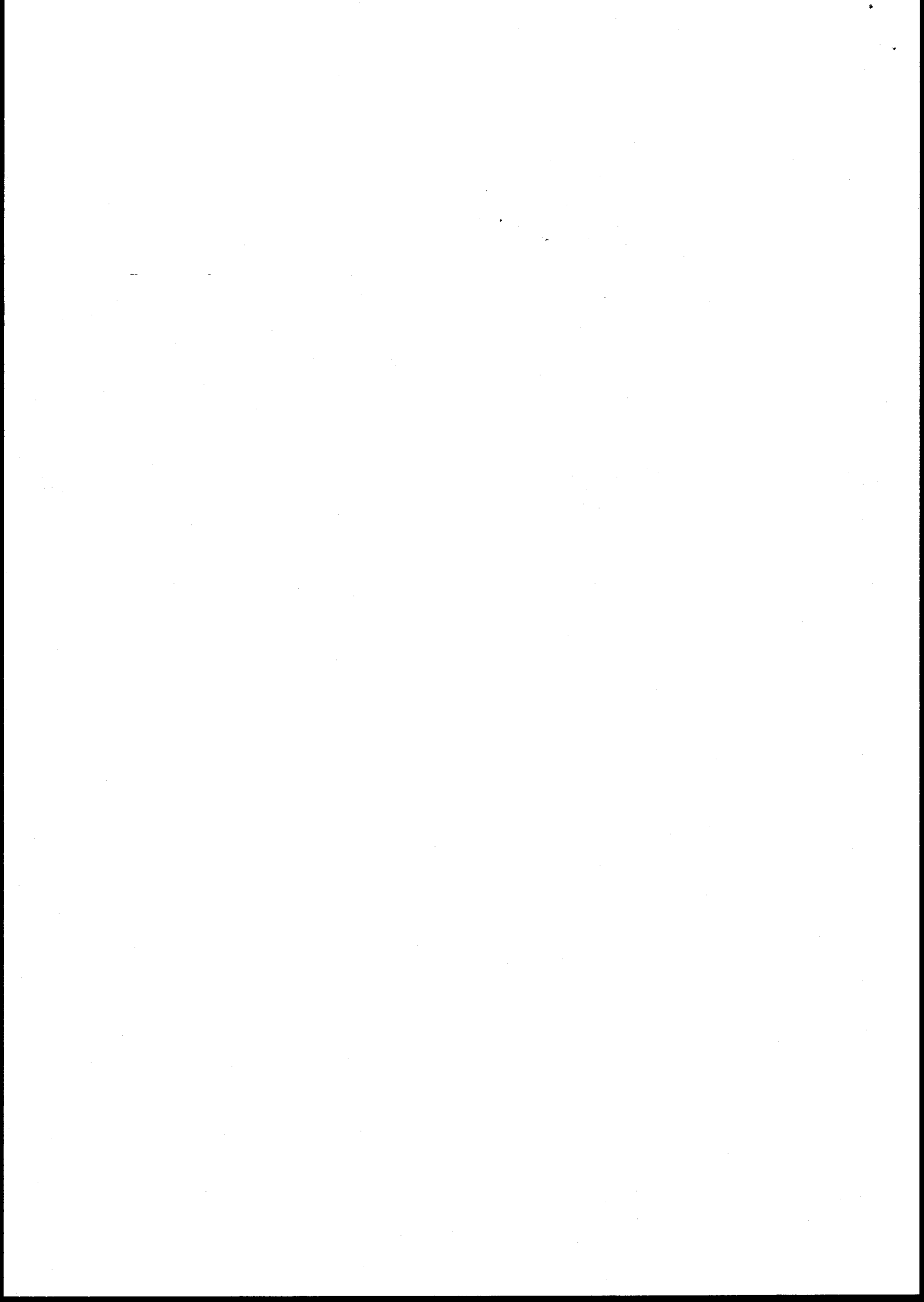
Det er litt tidlig pr i dag å si hvor raskt en utbygging lar seg gjennomføre, men forutsetter vi at reguleringsprosessen gjennomføres på ca 12 måneder, vil barnehagen kunne stå klar sommeren 2008. Det kan muligens da etableres midlertidig barnehage å tomten i løpet av våren 2007. Vi antar at det er vanskelig å få til midlertidig barnehage før tomten er omregulert. Nærmere fremdrift vil kunne avklares ved innsendelse av et planinitiativ.

Konklusjon:

Omsorgsbygg mener at tomten egner seg godt til barnehage. Adkomsten er god og den ligger inntil friområde. Eter det vi har forstått ligger den også i et område med behov for barnehager. Det bør være relativt lett å omregulere denne tomten fra bolig til barnehageformål. Vi tror denne tomten er mye lettere å gjennomføre barnehageutbygging på enn Bakkehavn gård. På grunn av verneinteressene vil en utbygging på Bakkehavn gård også falle dyrere å bygge og drifte. Vi ber derfor om at bydelen vurdere prosjektet til neste statusmøte, slik at et evt planinitiativ kan sendes inn i 1. kvartal i år.









Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Skaara arkitekter as
Drammensveien 130c
0277 OSLO

Dato: 03.01.2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

200600008-2

Eigil Lunden, 23 43 85 71

512

**REGULERINGSARBEIDER I FORBINDELSE MED NYE BOLIGER OG
BARNEHAGE MED TILHØRENDE FELLESAREAL I HELLERUDVEIEN 86, 88 OG
90**

Det vises til brev av 20.12.2005 vedrørende forhåndsuttalelse til oppstart til reguleringsarbeid for eiendommene gnr. 144, bnr. 2123, 2124 og 1265, Hellerudveien 86, 88 og 90.

Da det ikke avholdes bydelsutvalgsmøte før 13.02.2006, gis forhåndsuttalelsen administrativt. Eventuelle endringer av forhåndsuttalelsen ettersendes etter at forannevnte bydelsutvalgsmøte er avholdt.

Bydel Østensjø har følgende forhåndsuttalelse til reguleringsarbeidet:

- Ift. eventuelle jordforurensninger må de fem områdene som Multiconsults rapport beskriver undersøkes nærmere før utbyggingen starter. Området som er tiltenkt barnehageformål må også undersøkes for eventuelle overflateforurensninger og fyllmassenes mulige forurensningsinnhold.
- Ift. vegtrafikkstøy må de bygningsfasader som faller inn under gul sone etter retningslinjene i T-1442 vurderes med avbøtende tiltak for å gi tilfredsstillende støyforhold. Multiconsult sin støyberegner rapport konkluderer med at innendørs lydnivå vil være tilfredsstillende i.h.t. NS 8175 dersom fasadene dimensjoneres ut fra beregnet utendørs lydnivå. Leilighetene anbefales bygd gjennomgående, med en stille side bort fra Hellerudveien.
- Bekkedraget nord og vest på planområdet må sikres med 20 meters avstand ift. bebyggelse, og naturområdet langs bekkedraget må ikke berøres. Overflatevann bør håndteres lokalt.
- Bydelen ønsker at det vurderes bygd boliger med livsløpsstandard

Med hilsen

Tove Stien
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe
bydelsoverlege

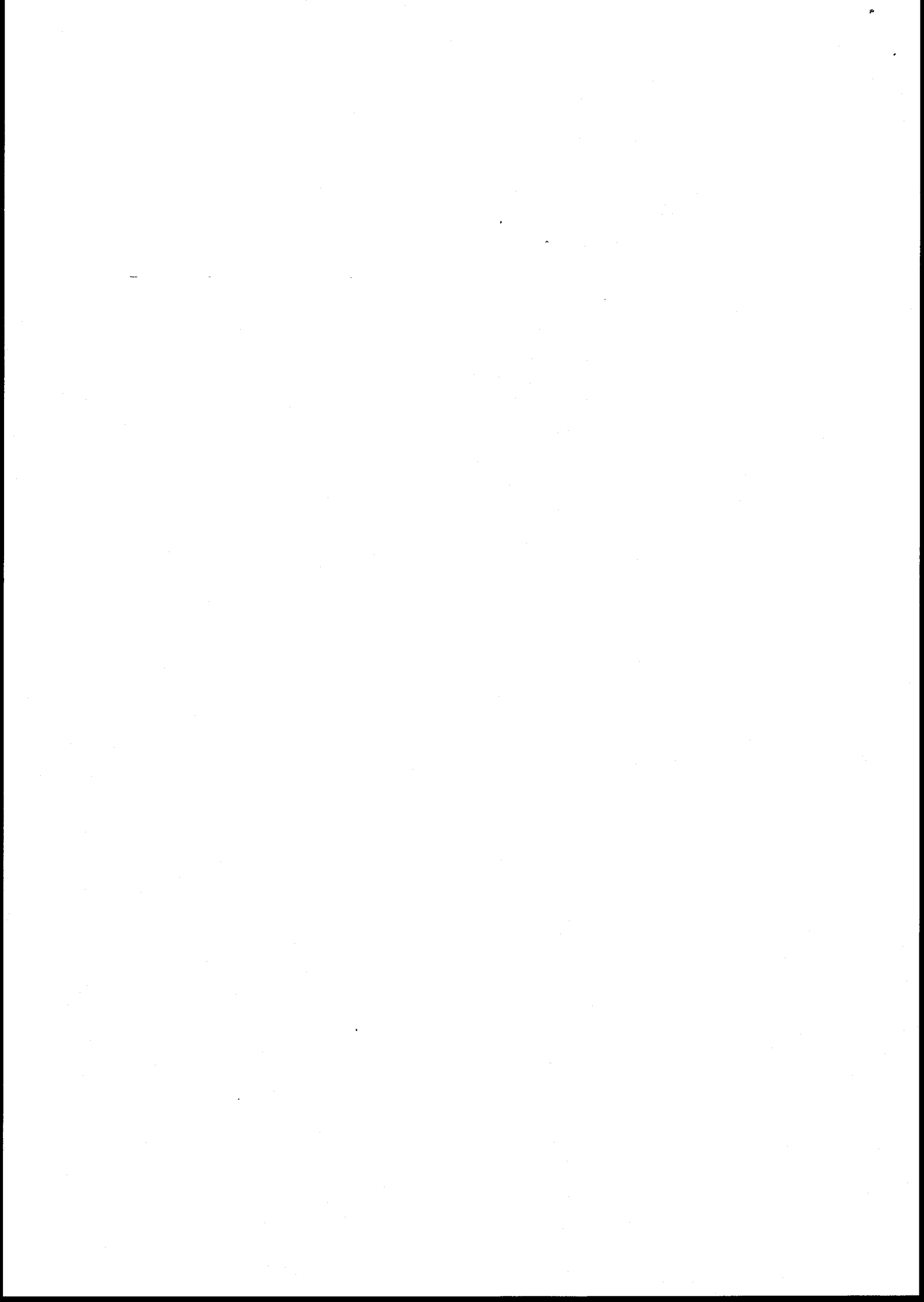


Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Postboks 157, Manglerud
Ryensvingen 1
0612 Oslo

Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 85 01

Bankgiro: 60040612087
Org. nr.: 974778807





Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Skaara arkitekter as
Drammensveien 130c
0277 OSLO

Dato: 03.01.2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
200600008-2

Saksbeh:
Eigil Lunden, 23 43 85 71

Arkivkode:
512

**REGULERINGSARBEIDER I FORBINDELSE MED NYE BOLIGER OG
BARNEHAGE MED TILHØRENDE FELLESAREAL I HELLERUDVEIEN 86, 88 OG
90**

Det vises til brev av 20.12.2005 vedrørende forhåndsuttalelse til oppstart til reguleringsarbeid for eiendommene gnr. 144, bnr. 2123, 2124 og 1265, Hellerudveien 86, 88 og 90.

Da det ikke avholdes bydelsutvalgsmøte før 13.02.2006, gis forhåndsuttalelsen administrativt. Eventuelle endringer av forhåndsuttalelsen ettersendes etter at forannevnte bydelsutvalgsmøte er avholdt.

Bydel Østensjø har følgende forhåndsuttalelse til reguleringsarbeidet:

- Ift. eventuelle jordforurensninger må de fem områdene som Multiconsults rapport beskriver undersøkes nærmere før utbyggingen starter. Området som er tiltenkt barnehageformål må også undersøkes for eventuelle overflateforurensninger og fyllmassenes mulige forurensningsinnhold.
- Ift. vegtrafikkstøy må de bygningsfasader som faller inn under gul sone etter retningslinjene i T-1442 vurderes med avbøtende tiltak for å gi tilfredsstillende støyforhold. Multiconsult sin støyberegner rapport konkluderer med at innendørs lydnivå vil være tilfredsstillende i.h.t. NS 8175 dersom fasadene dimensjoneres ut fra beregnet utendørs lydnivå. Leilighetene anbefales bygd gjennomgående, med en stille side bort fra Hellerudveien.
- Bekkedraget nord og vest på planområdet må sikres med 20 meters avstand ift. bebyggelse, og naturområdet langs bekkedraget må ikke berøres. Overflatevann bør håndteres lokalt.
- Bydelen ønsker at det vurderes bygd boliger med livsløpsstandard

Med hilsen

Tove Stien
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe
bydelsoverlege



Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Postboks 157, Manglerud
Ryensvingen 1
0612 Oslo

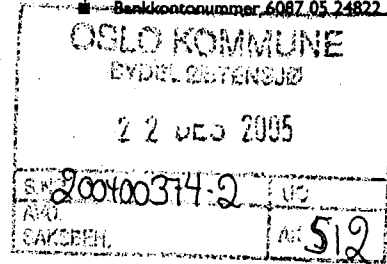
Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 85 01

Bankgiro: 60040612087
Org. nr.: 974778807



- Drammensveien 130 c, 0277 Oslo
- (inngang Verkstedsvaien)
- Tlf: 22 12 50 60
- Fax: 22 12 50 61
- E-post: post@skaara.no
- Web: www.skaara.no
- Foretaksregisteret NO 965 004 211 MVA
- Bankkontonummer 6087.05.24822

Bydelsutvalget i Bydel Østensjø
v/Bydelsadministrasjonen
Ryensvingen 1
0680 Oslo



Oslo, 20. Desember 2005

Vedr.: Reguleringsarbeider i forbindelse med nye boliger og ny barnehage med tilhørende fellesareal i Hellerudveien 86, 88 og 90

Vi orienterer hermed om oppstart med reguleringsarbeider for eiendommene gnr.: 144 bnr.: 2123, 2124 og 1265.

Hensikten med reguleringsarbeidet er å utnytte eiendommen bedre ved å legge til rette for bygging av rekkehus og ny barnehage. Eiendommene brukes i dag til veistasjon av Oslo kommune samt lagerplass for entreprenørvirksomhet for Mesta og Selmer Skanska.

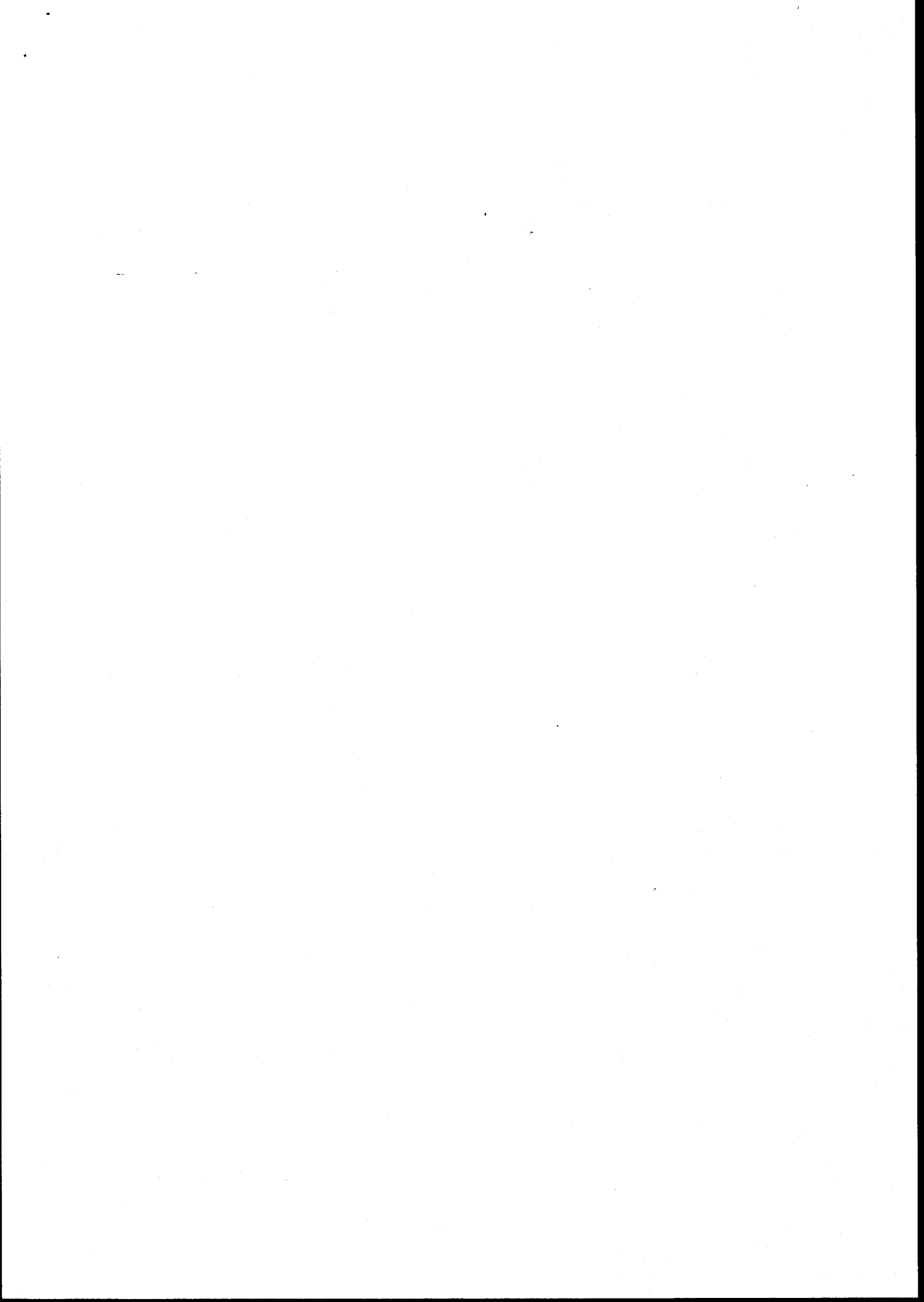
Reguleringssøknad beregnes innsendt i januar og vil deretter bli lagt ut til høring.

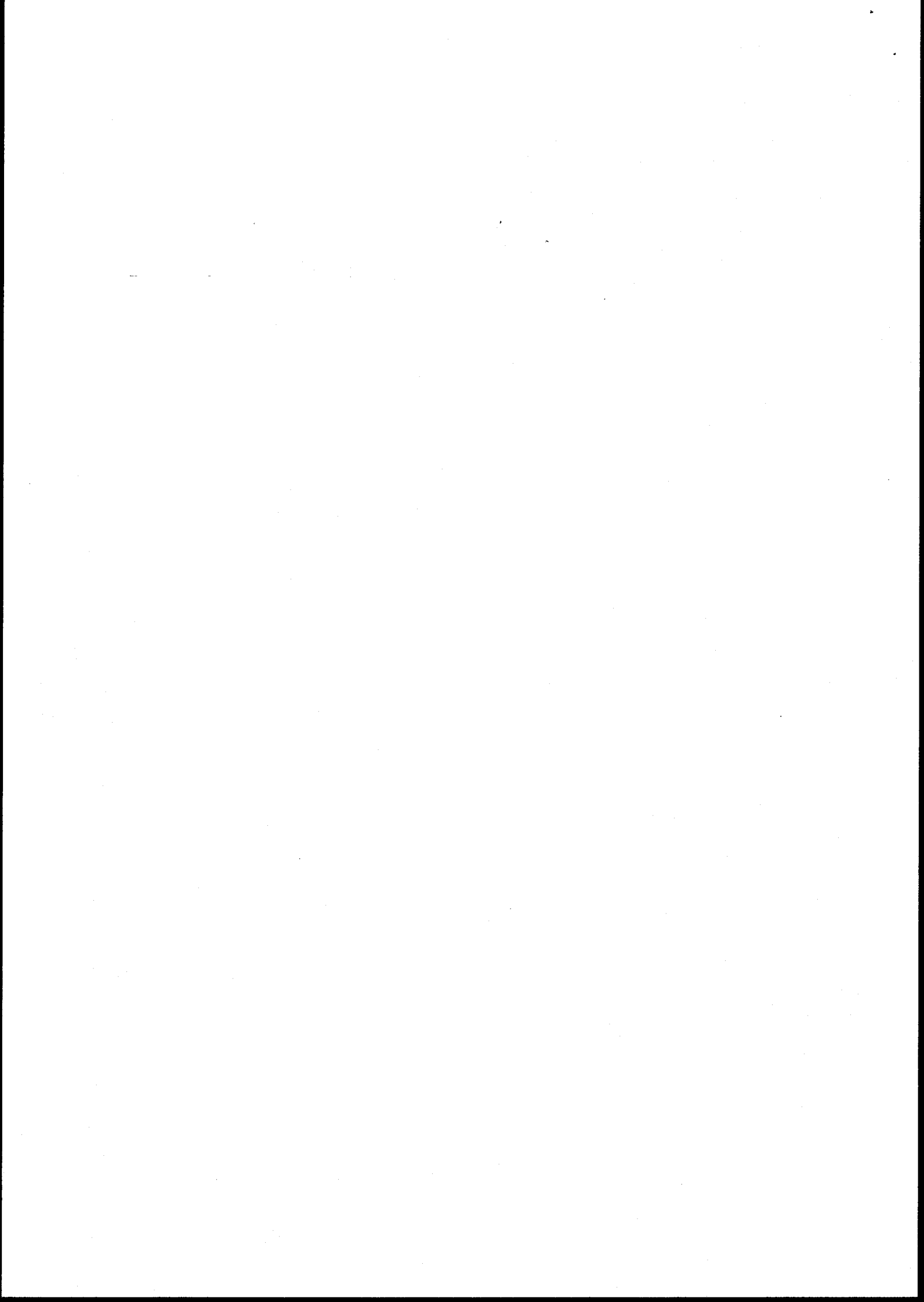
Frist for forhåndsuttalelse er tre uker.

Med vennlig hilsen
SKAARA ARKITEKTER AS

Hanne Amalie Gøytill Lund
Siv.ark. MNAL

- Vedlegg 1: Forslagstillers planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Forslag til reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: Forslag til reguleringskart
- Vedlegg 4: Rapport: Innledende miljøteknisk grunnundersøkelse
- Vedlegg 5: Rapport: Kartlegging veitrafikkstøy







Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bydel Østensjø
Pb 157 - Manglerud
0612 OSLO

OSLO KOMMUNE	
BYDEL ØSTENSJØ	
19 JAN 2006	
S.NR.: 200510269-4	LUO
AVD.	AK 531
SAKSBEH.: H	

Dato: 18 JAN. 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200510269-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Gunn Flovik Espeland

Arkivkode: 531

Byggeplass: ØSTENSJØVEIEN 62

Eiendom: 144/619/0/0

Tiltakshaver: Roger Willy Olsen
Søker: Frogner Arkitektkontor
Tiltakstype: Restauranter/kafé/bar

Adresse: Fagerlia 15D, 0667 OSLO
Adresse: Bygdø alle 12, 0262 OSLO
Tiltaksart: Bruksendring

BYGGESAK TIL UTTALELSE - ØSTENSJØVEIEN 62

Oversendelse iht avtale.


Det vises til samarbeidsavtale. Herved oversendes byggesak til uttalelse.

Vedlagt følger søknad om rammetillatelse for bruksendring til spisested (restaurant).

Det vises til vedlagte saksdokumenter.

Plan- og bygningsetaten ber om tilbakemelding innen 4 uker.

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


Gunn Flovik Espeland
saksbehandler

Vedlegg:
Saksdokumenter



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

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan og bygningsetaten. /avd. for byggeprosjekter
Boks 364 Sentrum
0102 Sentrum

MOTTATT
16 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

REDGJØRELSE/HISTORIKK

Deres ref. saksnr. 200411312-2 Saksbeh : Chris Hartmann

Lokalet som i dag benyttes som Pizza bakeri leies av gårdeier Roger Hagen til Roger Willy Olsen.

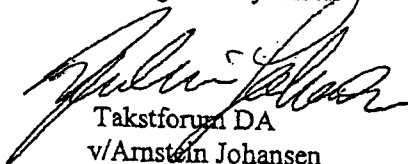
Lokalene har alltid vært brukt som forretningslokale av forskjellig karakter, sykkelforhandler videoutleie, etc. Hele gården i Østensjøveien 62 unntatt kjeller leies av Roger W. Olsen. I 1996 ble lokalene i 1 etg ledige. Hans datter etablerte en frisørsalong i et lokale, det andre lokale ble i lengre tid forsøkt utleid uten resultat. Tilslutt var et Pizzabakeri interessert i lokalet. Pizzabakeriet ble etablert i 1996. Roger Willy Olsen sendte inn en søknad på bruksendring av lokale samme år. Først nå ved pålegg om bruksendring er Roger Willy Olsen blitt oppmerksom på at bruksendring ikke var i orden. Han har ikke registrert noe tilbakemelding fra Plan og Bygg eller opplysninger på at søknaden var ufullstendig.

Vi kan bekrefte at loftet i 62 og 64 ble fraflyttet umiddelbart etter pålegget. Denne saken vil komme tilbake til så fort som mulig.

Vi ønsker nå med dette å rydde opp i forholdene. Vi har nå laget komplette tegningssett. Bruksendring av Pizza bakeri er nå byggemeldt, bekreftelse på nabovarsler vedlegges.

Oslo 25.02.2005

For Roger Willy Olsen


Takstforum DA
v/Arnstein Johansen

TAKSTFORUM
Arnstein Johansen
Ternemester/takstøkonom MNTF
Dalsløkka 9, 1285 Oslo
TEL: 22 61 45 94 Fax: 22 61 56 77

24 MAR 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- Enkle tiltak
 Ett-trinns søknadsbehandling 24.11.2005
 Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning: Ja Nei

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

OSLO KOMMUNE saksnr. PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
 M 28.10.2005
 TILKOMMUNE: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eks. samlet, av ekstra sett etter avtale med kommunen) SAKSNR: 2005LO269-1
 OSLO AVD PLAN SØK ANR MERKN 531

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei
 Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested: Gnr. 144 Bnr. 619 Feste nr. Seksjonsnr. Byggningsnr. Bolignr.
 Adresse: Ostensveien 62 Postnr. Poststed
 Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig):
 Nye bygg og anlegg: Frittliggende Tilbygg, påbygg, underbygg
 Parkeringsplass Anlegg Veg Vesentlige terrenginngrep
 Endring av bygg: Konstruksjon Fasadereparasjon Reparasjon
 Endring av bruk: Bruksendring Vesentlig endring av tidligere drift
 Riving: Hele bygg Deler av bygg Anlegg
 Bygningstekniske installasjoner: Nyanlegg Endring Reparasjon
 Endring av boligenheter: Oppdeling Sammenføyning
 Innhegning, skilt: Innhegning mot veg Reklame, skilt, innretning e.l.
 Eiendomsdeling: Deling Bortfeste Sammenføyning
 Annet: beskriv Bruksendring av næringslokale i 1 etg fra frisør til restaurang
 *) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver.

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	(A)	-	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknader	B	-	<input type="checkbox"/>
Gjennpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	(C)	-	<input type="checkbox"/>
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart og delingsforretning	(D)	-	<input type="checkbox"/>
Redegørelser og tegninger	(E)	-	<input type="checkbox"/>
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	(F)	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	(G)	-	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon (GAB)	H	-	<input type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	(I)	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak: Frogner Arkitektkontor	Navn: Roger Wilhelmsen
Adresse: Bygdøy allé 12	Adresse: Faablia 18 D
Postnr. 0262 Poststed OSLO	Postnr. 0267 Poststed OSLO
Organisasjonsnr. 954 284 113 Telefon 22 55 16 55	Organisasjonsnr. Telefon (daglig)
Kontaktperson: MATS Bjørklund Mobiltelefon 422 90 150	<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet
E-postadresse: Telefaks 22 56 10 51	E-postadresse
Dato: 18.8.05 Underskrift: Mats Bjørklund	Dato: 18.8.05 Underskrift: Roger Wilhelmsen
Gjentas med blokkbokstaver: MATS BJØRKLUND	Gjentas med blokkbokstaver: Roger Wilhelmsen

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
Miljøforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel		
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta			
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk	Beskriv		
	<input type="checkbox"/> Privat vannverk			
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann			
<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann				
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta			
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg			
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng			

Næringsgruppe

Næringsgruppekode	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.		
H + X			
Næringsgrupper – gyldige koder			
A Jordbruk og skogbruk	B Fiske	C Bergverksdrift og utvinning	D Industri
E Kraft og vannforsyning	F Bygge- og anleggsvirksomhet	G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	H Hotell- og restaurantvirksomhet
I Transport og kommunikasjon	J Finansiell tjenesteyting og forsikring	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet	L Offentlig forvaltning
M Undervisning	N Helse- og sosialtjenester	O Andre sosiale og personlige tjenester	Q Internasjonale organ og organisasjoner
X Boliger	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.		

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall etasjer	Er det helt i bygningen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Bolig	Annet	Totalt		
125				

Bruksareal til bolig
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her.
Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen.
Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A–Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode	Se side 3 for valg av bygningstypekode.
144	

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr.

A-

Kommunens saksnr.

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

Vedlegg til NBR 5174

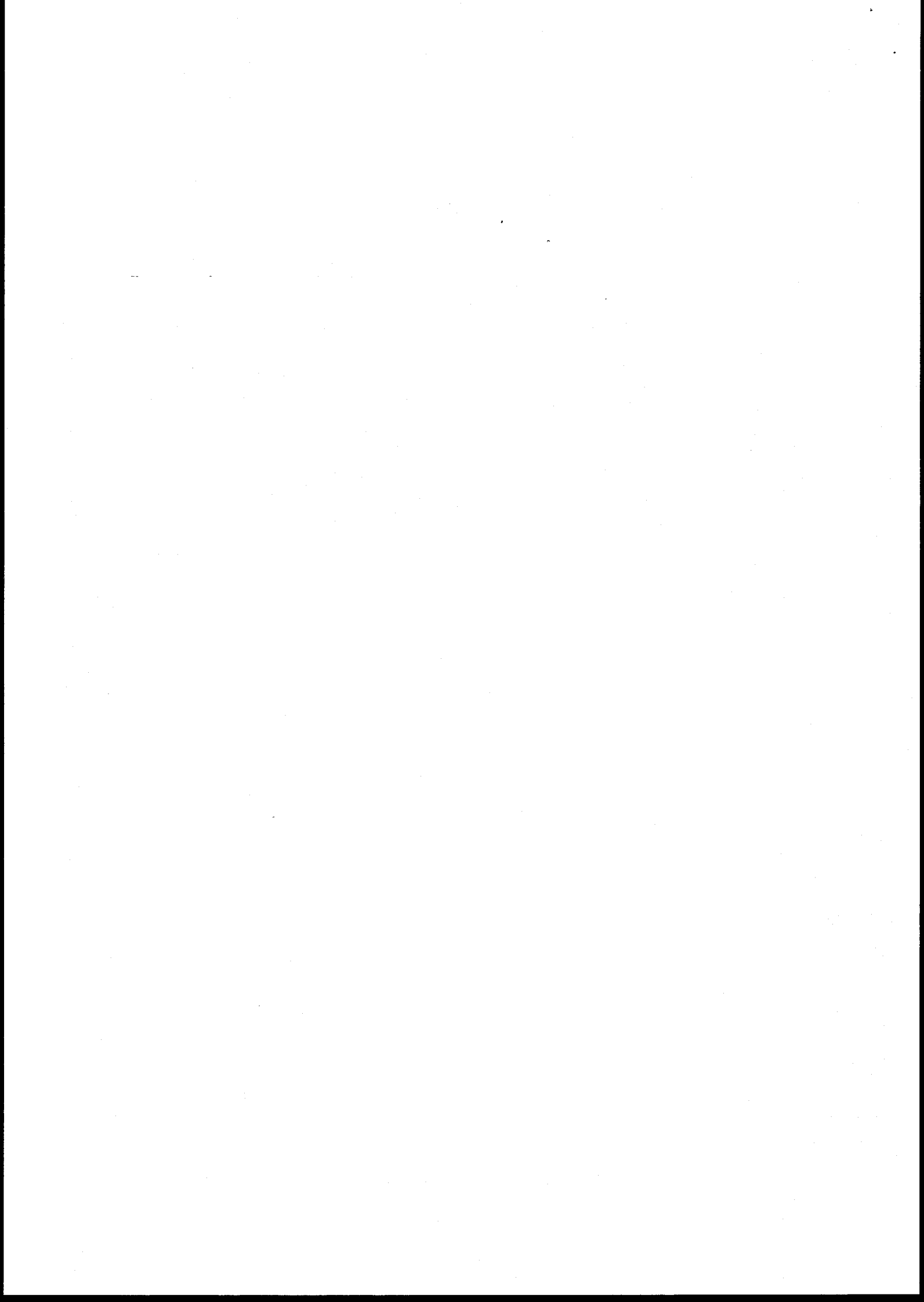
Opplysningene gjelder			
Eiendom/byggested	Gnr. 144 Bnr. 619 Fester. Seksjonsnr.	Signering - ansvarlig søker	
	Adresse Østansjøvn. 62		Postnr. Poststed
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved
			X-koordinat: Y-koordinat:

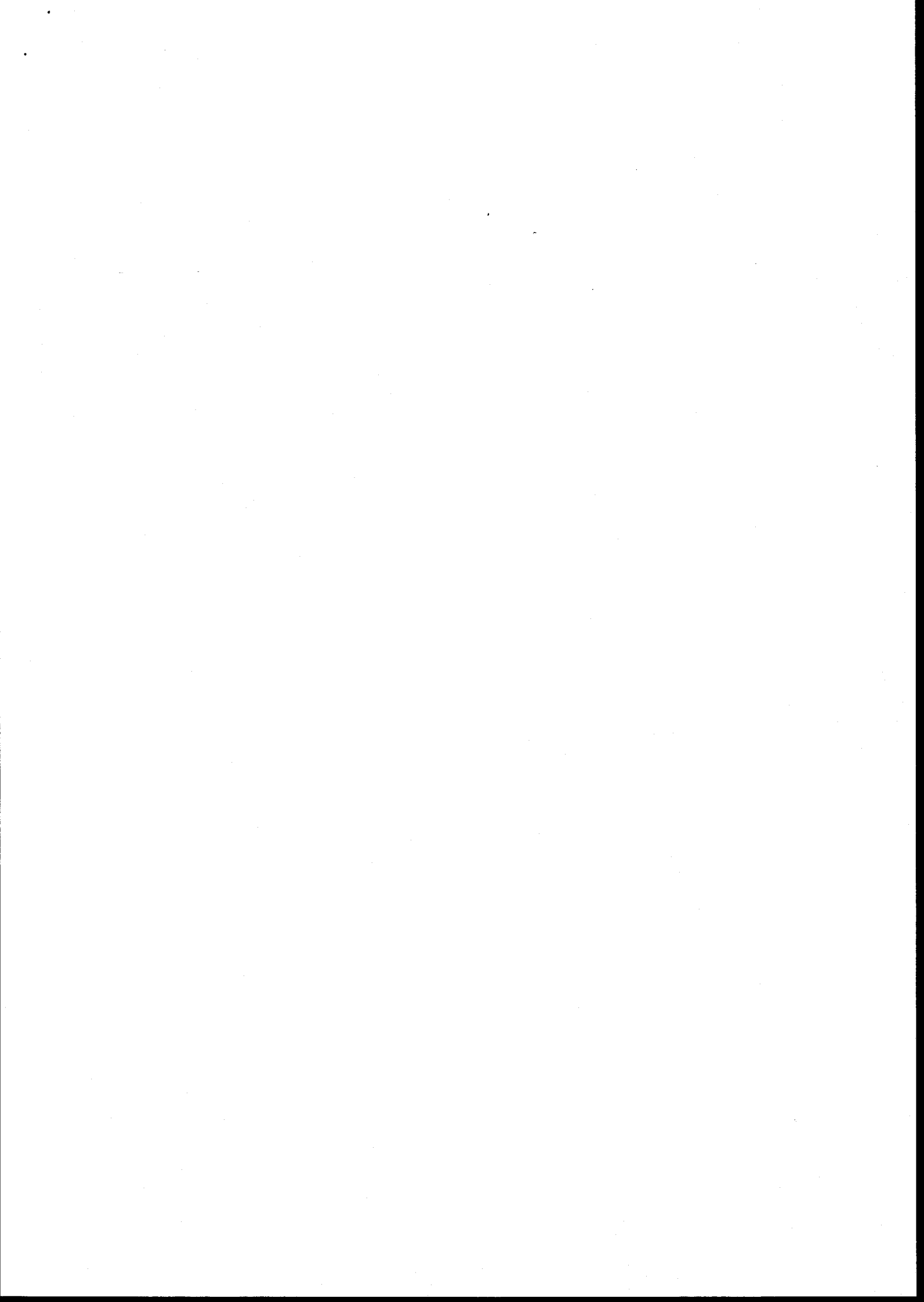
Forhåndskonferanse			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, vedlegg referat
			Vedlegg nr. E-

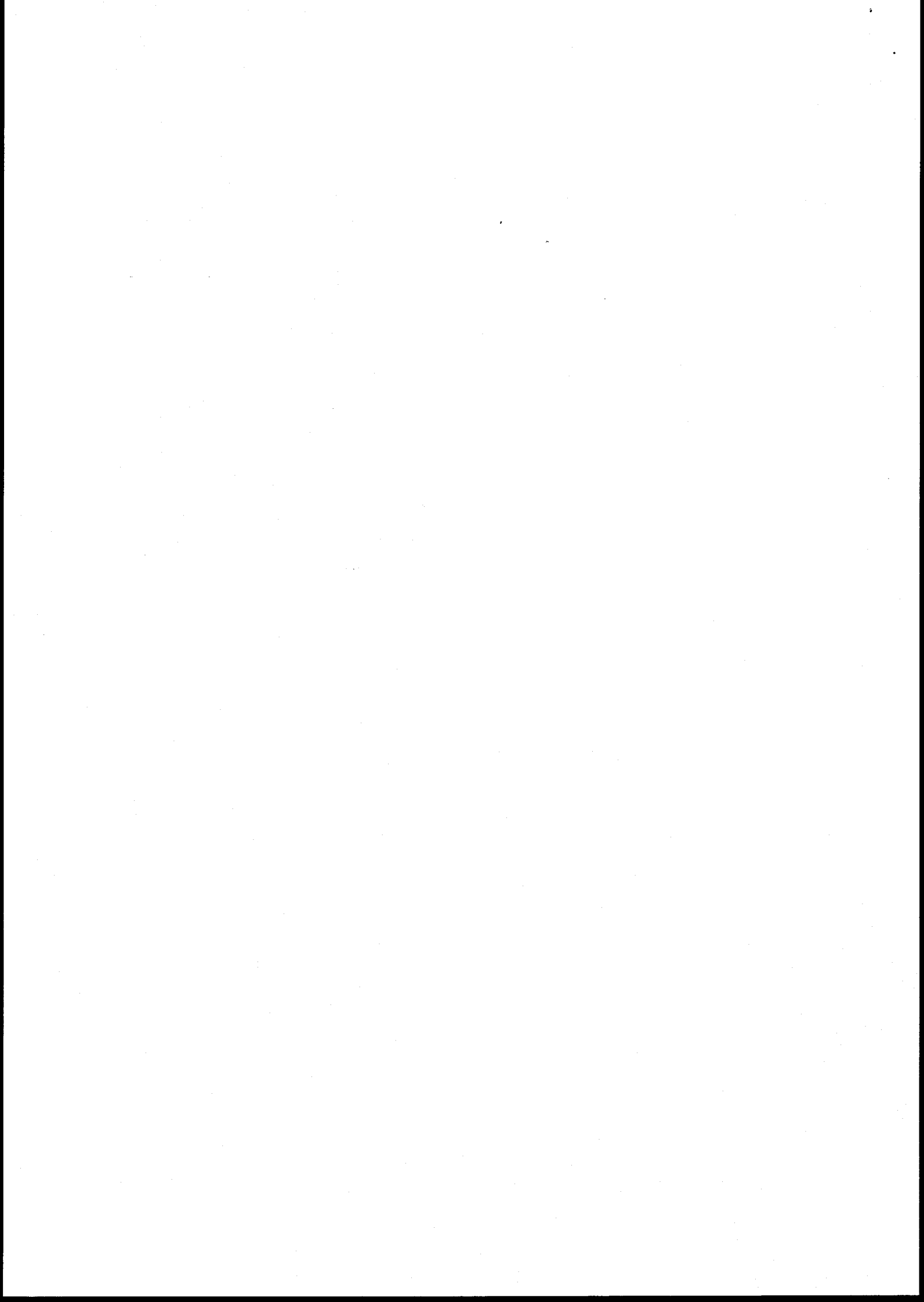
Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)			
Pbl §§ 7, 8a	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr.
		Kommunale	B-
		<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Forskrifter til pbl <input type="checkbox"/> vedtekter til pbl <input type="checkbox"/> Arealplaner	

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

Arealdisponering																						
Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan																			
	Spesifiser nærmere S-2864																					
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		Tillatt grad av utnyttning																			
	INDUSTRI		0,8																			
Beregningsregler i reguleringsplan																						
<input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (% BYA)		<input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m ²)																				
<input type="checkbox"/> Prosent tomteutnyttelse (% TU)		<input checked="" type="checkbox"/> Annet U-grnd																				
Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig	<input checked="" type="checkbox"/> Annet, beskriv																				
	<input type="checkbox"/> Garasje	Naering / restaurang																				
Oppmålt tomt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Eksisterende bebyggelse</th> <th>Ny bebyggelse</th> <th>Sum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Antall etasjer (TEK § 4-1)</td> <td>2+kj+loft</td> <td>2+kj+loft</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Antall bruksenheter (NS 3940)</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)</td> <td>250 m²</td> <td>- m²</td> <td>250 m²</td> </tr> <tr> <td>Bebygd areal (NS 3940)</td> <td>138 m²</td> <td>- m²</td> <td>138 m²</td> </tr> </tbody> </table>				Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	Antall etasjer (TEK § 4-1)	2+kj+loft	2+kj+loft		Antall bruksenheter (NS 3940)	3	-	3	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	250 m ²	- m ²	250 m ²	Bebygd areal (NS 3940)	138 m ²	- m ²
	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum																			
Antall etasjer (TEK § 4-1)	2+kj+loft	2+kj+loft																				
Antall bruksenheter (NS 3940)	3	-	3																			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	250 m ²	- m ²	250 m ²																			
Bebygd areal (NS 3940)	138 m ²	- m ²	138 m ²																			
Bebyggelsen, størrelse og grad av utnyttning	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket <input checked="" type="checkbox"/>																					
	Vis beregning av grad av utnyttning																					
	<p>Tomt 392 m² (brutto)</p> <p>1+2 etg 276 m² brutto</p> <p>U=0,7</p>																					
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 0	Vegmidte 11m																			
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Avstand m																			
	Går det priv/off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Avstand m																			
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere.																					
			Vedlegg nr. I-																			







OSLO KOMMUNE	
BYDEL ØSTEN	
23 JAN 2006	
S.NR. 200500512-6 UD	
AVD.	
SAKSBEH: H	AKS12



Oslo 18.01.2006

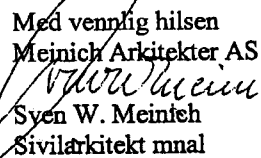
VARSEL OM BEBYGGELSESPAN FOR GNR 148 BNR 536 - MANGLEBERGVEIEN 11.

I henhold til plan- og bygningsloven § 28 – 2 oversendes forslag til bebyggelsesplan med bestemmelser for overnevnte område til forhåndsuttalelse. Gnr 148 bnr 536 er regulert til boligformål med reguleringsbestemmelser i Manglerud disposisjonsplan / reguleringsplan, S – 441.

Planforslaget med utfyllende bestemmelser er utarbeidet av Meinich Arkitekter AS på vegne av Utsynet Eiendom AS.

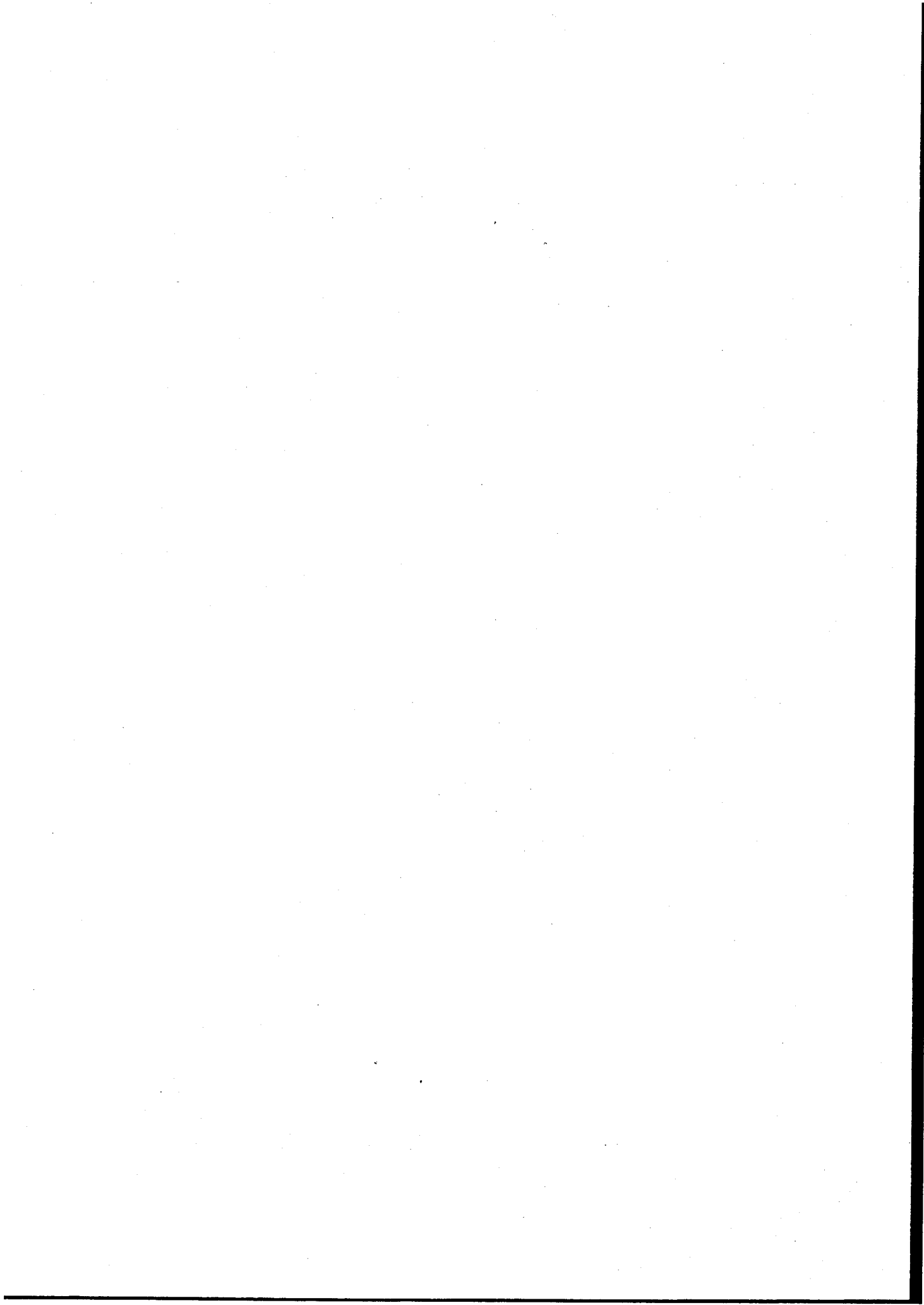
Eventuelle forhåndsuttalelser / bemerkninger til forslaget bes sendt innen 24. februar 2006 til:
Meinich Arkitekter AS, v/Sven W. Meinich, Briskebyveien 74, 0259 Oslo.
Tlf 22 54 24 24, Fax 22 54 24 01, e-post: sven@meinich.no

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

Med vennlig hilsen
Meinich Arkitekter AS

Sven W. Meinich
Sivilarkitekt mnl

Vedlegg: Planbeskrivelse
Utfyllende bestemmelser
Bebyggelsesplan

Briskebyveien 74
N-0259 Oslo
Telefon: 22 54 24 00
Telefax: 22 54 24 01
NO 825874625 MVA
Kontonummer:
6005.05.06129



Forslagsstillers planbeskrivelse
MANGLEBERGVEIEN 11 - ØSTENSJØ
Forslag til bebyggelsesplan
Varsling

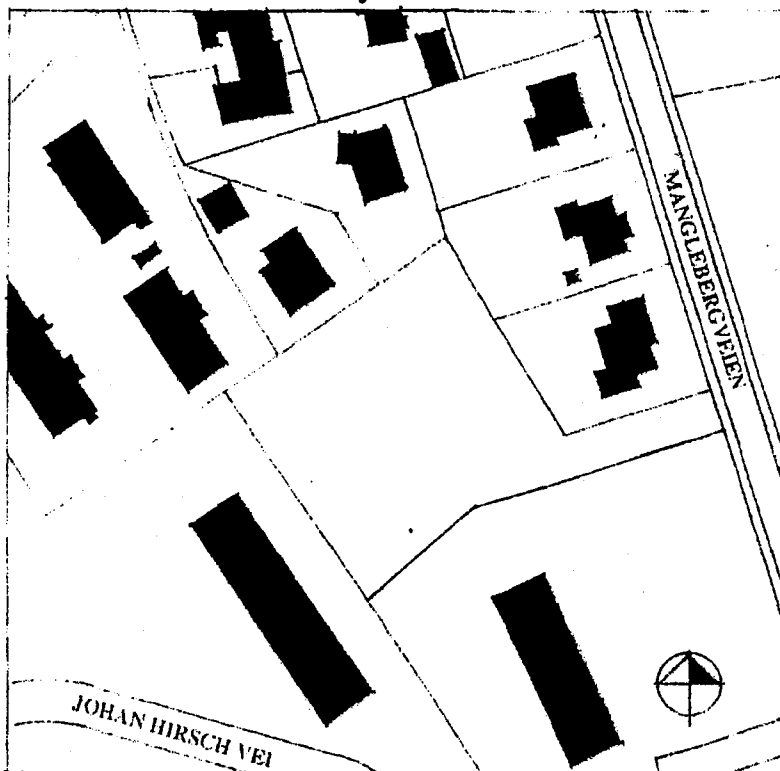
Forslagsstiller: Meinich Arkitekter AS for Utsynet Eiendom AS

Innhold

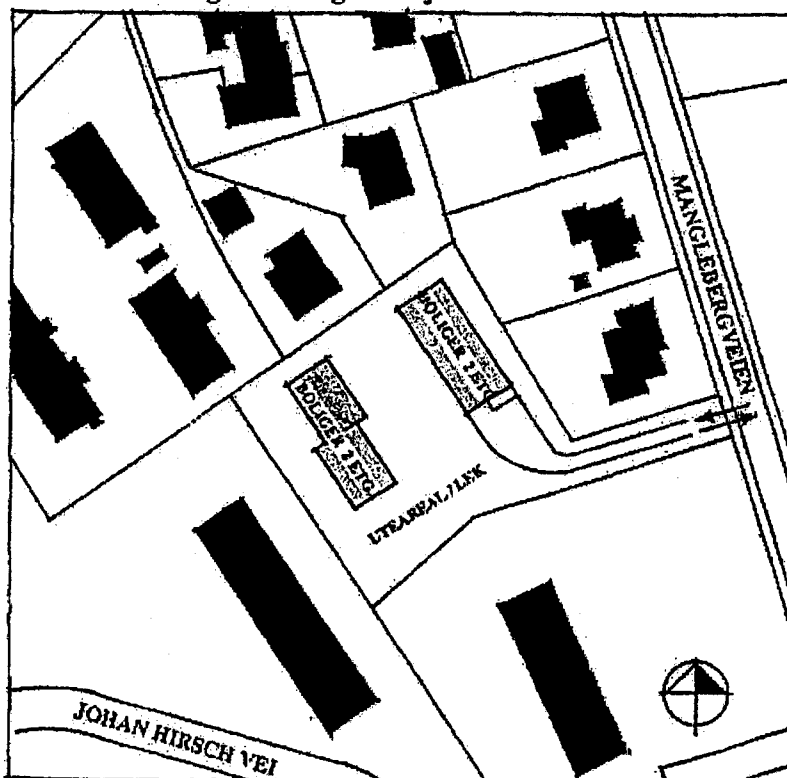
1. FORENKLET ILLUSTRASJON	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
4. PLANSTATUS.....	4
5. MEDVIRKNING.....	5
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	5
7. PLANFORSLAGET	6
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	6
9. ILLUSTRASJONER	7

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Utsynet Eiendom AS har inngått avtale med Plogveien Borettslag om kjøp av ca 2.760 m² tomt av borettslagets eiendom. Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig og tomten ble utskilt for dette formål ved Plan- og bygningsetatens vedtak av 01.04.2003. Hensikten er å bygge boliger i tråd med forslag til Reguleringsplan for Småhusområder i Oslo ytre by.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Eiendommen gnr 148 bnr 536, Manglebergveien 11 er utskilt fra Plogveien borettslag og utgjorde tidligere den nordligste del av borettslagets eiendom. Tomta som er tilnærmet kvadratisk i hovedform er netto ca 2.760 m², hvorav et ca 15,0 m langt og 9,0 bredt areal gir kontakt til Manglebergveien. Eiendommen som ikke er i bruk, er ubebygget og ligger med ca 500 m gangavstand nord for Manglerud senter og T-banestasjon. Eiendommen grenser til villabebyggelse i nord og øst og et mindre rekkehusområde i vest. Syd for eiendommen ligger Plogveien borettslag med blokker i 3 etg.

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Natur og ressursgrunnlag

Eiendommen har ingen registrerte viltbiotoper. Det er ingen etablerte rådyrtråkk over planområdet. Det går et rådyrtråkk gjennom borettslagets eiendom på et annet sted.

Landskap

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

Grøntstruktur i området

Planområdet behandles ikke spesielt i Grøntplanen for Oslo og eiendommen inngår ikke i noen av planens spesialregistreringer eller forslag til tiltak. men Grøntplanen har en generell omtale av drabantbyenes grøntområder, se pkt. 4 Planstatus.

Parker

Eiendommen og de nære omgivelser inngår ikke i Grøntplanens registrering av de områder i Oslo som ikke har en overordnet park. Nærmeste park er Svartdalsparken naturpark som ligger i en avstand på ca 350 m fra planområdet. Gangavstanden til den nærmeste del av Østensjøvannet bypark er ca 950 m.

Turveier

Nærmeste turvei E-4 fra Svartdalsparken via Østensjøvann til Nøklevann går ca 200 vest for området. Turvei D-10 fra Klosterenga via Bryn – Nyland til Gjelleråsen møter E-4 ca 550 m nord for planområdet.

Stier

Det er ingen etablerte stier over planområdet som er inngjerdet mot eksisterende bebyggelse i nord og øst. En sti/vei lenger vest gjennom en annen del av borettslagets område benyttes av barnehager i nærheten og skolebarn når de skal på tur eller skolevei.

Lek

Planområdet benyttes ikke til lek og er uegnet for aking, skihopping, etc. Barnehager i området, Traktorveien borettslag og Plogveien borettslags egne barn bruker fast et annet område innen borettslagets område til aking, skøyter, frilek og organisert lek.

Verneinteresser

Eiendommen har ingen registrerte kulturminner eller verneinteresser.

Miljøfaglige forhold.

I Friluftsetatens naturdatabase er det ikke registrert naturtyper eller biologisk mangfold av nasjonal eller regional verdi innenfor planområdet

Eiendommen er overgrodd med mindre busker og kratt samt høyt ugress. Det står enkelte mindre bjørketrær på tomta. Denne nordlige begrodd del av borettslagets eiendom, kalt "Brakktomta", har vært benyttet til henleggelse av hageavfall, nyslått gress, mv., noe som trolig er årsak til at tomta har en stor koloni av brunsnegler. Den sydlige del av eiendommen er opparbeidet som plen. Solforholdene på den sydvestvendte tomta er meget gode hele dagen.

Trafikkforhold

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

Risiko og sårbarhet

Det er ikke kjente radonforekomster i grunnen.

Teknisk infrastruktur

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

Sosial infrastruktur

Offentlig servicetilbud finnes i og rundt Manglerud senter i ca 500 m gangavstand. Manglerud senter har foruten kjøpesenter og mindre butikker, post, bank, apotek, kirke og politistasjon. Innen rimelig gangavstand finnes 4 barnehager: Høyenhall, Manglerud, Solfridbakken og Globusen, hvorav sistnevnte er privat drevet. Manglebergveien 11 sokner til Høyenhall skole, en 1-10 skole med SFO-tilbud. Nærmeste videregående skole er Manglerud skole. Kollektivtilbudet er i hovedsak T-bane fra/til Manglerud st. med gangavstand ca 6 min.

Stedsutvikling

Den overveiende del av bebyggelsen rundt planområdet er oppført med forankring i Manglerudplanen som ble vedtatt av bystyret i juni 1952. Planområdet ligger i en overgangssone mellom blokkene som ble bygget på Manglerud gårds jorder i perioden 1952 – 63 og småhusbebyggelsen i nord som strekker seg frem til og over på den andre siden av Manglerudveien. Plogveien borettslag med 464 leiligheter syd og vest for området er fra 1960 tallet og består av pussede blokker i 3 etg. på en høy sokkel. Området grenser i nordvest, nord og øst til småhus med varierende arkitektur. Småhusbebyggelsen i nord og øst er hovedsakelig i 2 etasjer med saltak og møneretning nord-syd, parallelt med Manglebergveien. En del av småhusbebyggelsen har underetasje og innredet loft. I nordvest grenser en rad rekkehus i 2 etasjer med saltak til planområdet. Eiendommen er utskilt fra de store fellesarealene rundt Plogveien borettslag, utgjør en ressurs for å etablere alternative botilbud for befolkningen i lokalmiljøet.

Andre forhold

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

4. PLANSTATUS

Retningslinjer for barn og unge i planleggingen

Disse skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal det sikres varierte og store nok arealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelig arealer for barnehager. Videre heter det: "Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt."

Grøntplan for Oslo

Planen er en prinsippplan for den overordnede grøntstrukturen innenfor byggesonen, vedtatt av bystyret i 1993. Manglerud er markert i planen som et drabantbyområde. I retningslinjene for arealplanlegging i disse områdene heter det:

- Drabantbyens friområder representerer et betydelig utbyggingspotensial. Grøntområdene er sårbare for foretting, og omfattende nedbygging av grøntarealer innenfor boligområder bør forhindres.

- I drabantbyer med stort ubebygget arealpotensial bør suppleringsbebyggelse kunne utnyttes for dels å gi en bedre fysisk avgrensning og inndeling av grøntområdene, dels et bedre økonomisk grunnlag for en kvalitetsheving av grøntområdene. Suppleringsbebyggelsen bør ivareta drabantbyens grønne preg og dens landskapsmessige fjernvirkning som en åpen grønn boligby”.

Som konklusjon på dette kapittel i Grøntplanen heter det under: utfordringer og muligheter: ”Den største utfordringen ligger i en bedre utnyttelse av arealpotensialet, spesielt i de eldre drabantbyene. Drabantbyenes friområder er ofte store nok både til en viss suppleringsbebyggelse, og til mer utvidet og variert bruk av grøntområdene. Ved en evt. suppleringsbebyggelse er det viktig å ivareta drabantbyenes grønne preg og deres landskapsmessige fjernvirkning som åpne boligbyer. Det er også viktig å ivareta mulighetene for å kombinere ny suppleringsbebyggelse med en bevisst utforming og kvalitetsheving av grøntområdene.

Kommunen har begrensede muligheter til å styre bruken av de borettslagseide områdene i drabantbyene. Det fordrer at borettslag/beboere må tas med i en diskusjon om eventuell suppleringsbebyggelse og forbedringer av grøntområdene, og selv oppfatte gevinsten av forslagene.”

Gjeldende regulering

I brev av 26.01.2005 opplyser Plan- og bygningssetaten at gjeldende regulering er Manglerud (- Abildsøområdet), disposisjonsplan /reguleringsplan, S-441, vedtatt 18.06.1952, med reguleringsbestemmelser. I disposisjonsplanen er området regulert til rekkehus, villa med utnyttelse.

- §1. De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.
- § 2. sier at det skal oppføres rekkehus i 2 etasjer
- § 9. i disposisjonsplanen: Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene
- og i disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
 - I sak 328/61 ble det vedtatt en detaljplan for deler av felt A. Denne planen er imidlertid ikke gyldig som
 - arealplan.

Deletillatelse

I deletillatelse av 01.04.2003 godkjente Plan- og bygningssetaten utskillelse av eiendommen til boligformål fra gnr 148 bnr 252. Eiendommen fikk gnr 148 bnr 536 med avkjørselspunkt til Manglerudveien. Det forelå ikke merknader fra naboer til søknaden.

5. MEDVIRKNING

Evt. kommentarer i forbindelse med forhåndsvarsling av saken vil bli sitert og kommentert Her.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Plan- og bygningssetaten godkjente 01.03.2003 å skille ut eiendommen gnr. 148 bnr. 536 til boligformål i tråd med gjeldende reguleringsplan for Manglerudområdet. Planens bestemmelser krever at det må utarbeides en detaljert bebyggelsesplan for eiendommen før det enkelte byggs plassering kan behandles, kfr. etatens brev av 25.09.2000. Da det er uaktuelt med blokkbebyggelse er intensjonene i bebyggelsesplanen å følge opp Småhusplanen for Oslo ytre by som tillater en utnyttelse på max BYA = 24 % i inntil 2 etasjer. Med utgangspunkt i den eksisterende nabobebyggelse i nordvest som består av rekkehus og de eksisterende småhus i nord og øst foreslås to rekkehus med saltak og samme orientering som eksisterende bebyggelse. Da det sydlige hjørne av den utskilte eiendommen ikke skal

bebygges iht. til kjøpsavtalen prioriteres denne delen som også har gode solforhold, til uteareal for beboerne.

Med terrengfall og utsiktsorientering mot sydvest og atkomst fra øst er tomten velegnet for en bebyggelse med hovedfasader parallelt eiendommens sydvestgrense. Tomtas form, fall og grad av utnytting åpner for to rekkehus henholdsvis vest og øst på tomta med parkeringskjeller under den østlige enheten. Det naturlige terrengfall er nytt til en etasjes nivåforskjell mellom de to rekkehusenes inngangsplan. Det nedre rekkehus er delt i to og den sydlige del er trukket ca 3,2 m nærmere eiendomsgrensen for å skape et bedre uterom i den nye bebyggelsen. Eiendommens atkomstsoner i 9 m bredde fra Manglebergveien er nytt til overflateparkering for 3 biler på hver side av en 3,0 m bred kjøreatkomst. Øvrig parkering rampes ned til en parkeringskjeller under det østlige rekkehuset som også gir rom for bebyggelsens sportsboder.

Illustrasjonsplanen som ikke er gjenstand for vedtak viser en maksimal utbygging av eiendommen. Planen viser to rekkehus i to etasjer med til sammen 16 boligenheter, 8 i hver rekke med til sammen 1.120 m² bruksareal. Gjennomsnittlig bruksareal pr. boenhet er ca 70 m². Gesims- og mønehøyde for bebyggelsen er foreslått til henholdsvis max. 6,5 og 9,0 m over ferdig terreng. Illustrasjonsplanen viser med grunnlag i parkeringsnormen en parkeringsplass pr bolig, fordelt med 10 plasser i parkeringskjeller og 6 plasser på terreng. Som en utvidelse av nedkjøringen til parkeringskjelleren er vist vendemulighet for de biler som parkerer langs atkomstveien. Kjørbare gangveger i 2,75 m bredde gir atkomst til boligene for nødkjøring, etc. Sjøppelstativer, etc. plasseres ved avkjøringen fra Manglebergveien.

I tråd med småhusplanen er det i planforslagets utfyllende bestemmelser satt krav til 100 m² uteareal pr. boenhet, hvorav $\frac{3}{4}$ skal være på terreng. Illustrasjonsplanen viser totalt ca 1.640 m² uteareal, dvs 102 m² pr bolig ekskl. balkonger i rekkehusenes 2.etg. Utearealet er konsentrert mellom rekkehusene og i syd der det sammen med arealet som iht. kjøpskontrakten ikke skal bebygges, danner et godt solbelyst område for uteopphold og lek. Forslagstiller har i planens utfyllende bestemmelser forpliktet seg til ikke å gjerde in eiendommen mot Plogveien borettslag i vest og syd, slik at fellesarealene kan fungere sammen og gi et helhetlig inntrykk.

7. PLANFORSLAGET

Grad av utnytting og høyder

Boligbebyggelsen foreslås med maks BYA = 24 %

Bebyggelsen foreslås i max 2 etg. med gesimshøyde inntil max 6,5 m og mønehøyde inntil max 9,0 m. Alle høyder målt ut fra ferdig planert terreng. Bebyggelse skal ha saltak.

Bebyggelsens plassering

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

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

Utomhusplan og uteareal

Det skal foreligge en godkjent utomhusplan før igangsettingstillatelse gis.

Utearealet pr boenhet foreslås til min. 100 m², hvorav min $\frac{3}{4}$ skal ligge på terreng.

Det skal ikke oppsettes gjerde mot gnr 148 bnr 254 og 255.

Avkjørsel og parkering

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

Parkering av biler og sykler skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Kommuneplan 2004

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

Forslag til reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by

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

Landskap

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

Miljøfaglige forhold

Utbygging av den utskilte tomt representerer ingen omfattende nedbygging av borettslagets fellesareal. Borettslagets store, gjenværende fellesarealer som alle er regulert til boligformål, representerer et uteareal pr. leilighet etter fradelingen som langt overstiger de krav som settes til uteareal pr bolig i dagens normer.

Forslaget til bebyggelsesplan oppfyller Grøntplanens kriterier for suppleringsbebyggelse. Den planlagte boligbebyggelse som det er stor etterspørsel etter, vil gi borettslagets økonomisk grunnlag for fremtidige vedlikehold av bebyggelse og fellesarealer.

Konsekvensen av den foreslåtte utbygging blir at en mindre uopparbeidet brakktomt i hjørnet av borettslagets store fellesareal vil gi en bedre fysisk avgrensning av borettslagets eiendom og i tillegg et alternativt botilbud til de av bydelens og borettslagets beboere som etterspør mindre, nye leiligheter i det område de alltid har bodd og følt tilhørighet til.

En utbygging av området vil ikke ha nevneverdige konsekvenser for det eksisterende lokalmiljø. "Brakktomta" som har vært nytt til henleggelse av borettslagets hageavfall, nyslått gress, mv. benyttes ikke til barns lek og opphold og bærer ikke spor av aking eller skigåing etter flere uker med snø i området. Nabolagets plage med invasjon av brunsnegler fra den tilgrodde tomte vil ta slutt.

Trafikkforhold

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

Sosial infrastruktur

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

Teknisk infrastruktur

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

Estetikk og byggeskikk

Foreslått bebyggelsesplan vil gi grunnlag for et godt bebyggelsesmønster og struktur. Den to etasjes rekkehusbebyggelsen med sadeltak og møneretning nord / syd som øvrig bebyggelse, vil supplere det etablerte bygningsmiljø på en god måte.

Barn og unges interesser

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

Universell utforming

Planforslagets utfyllende bestemmelser stiller krav til at uteoppholdsarealene skal være tilgjengelig for funksjonshemmede. Utover dette får forslaget ingen negative konsekvenser for funksjons- eller bevegelseshemmede i det gjeldende lov og forskrifter vil bli styrende i byggesaken.

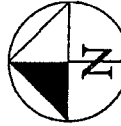
9. ILLUSTRASJONER

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


TEGNFORKLARING

STREKSYMBOLER

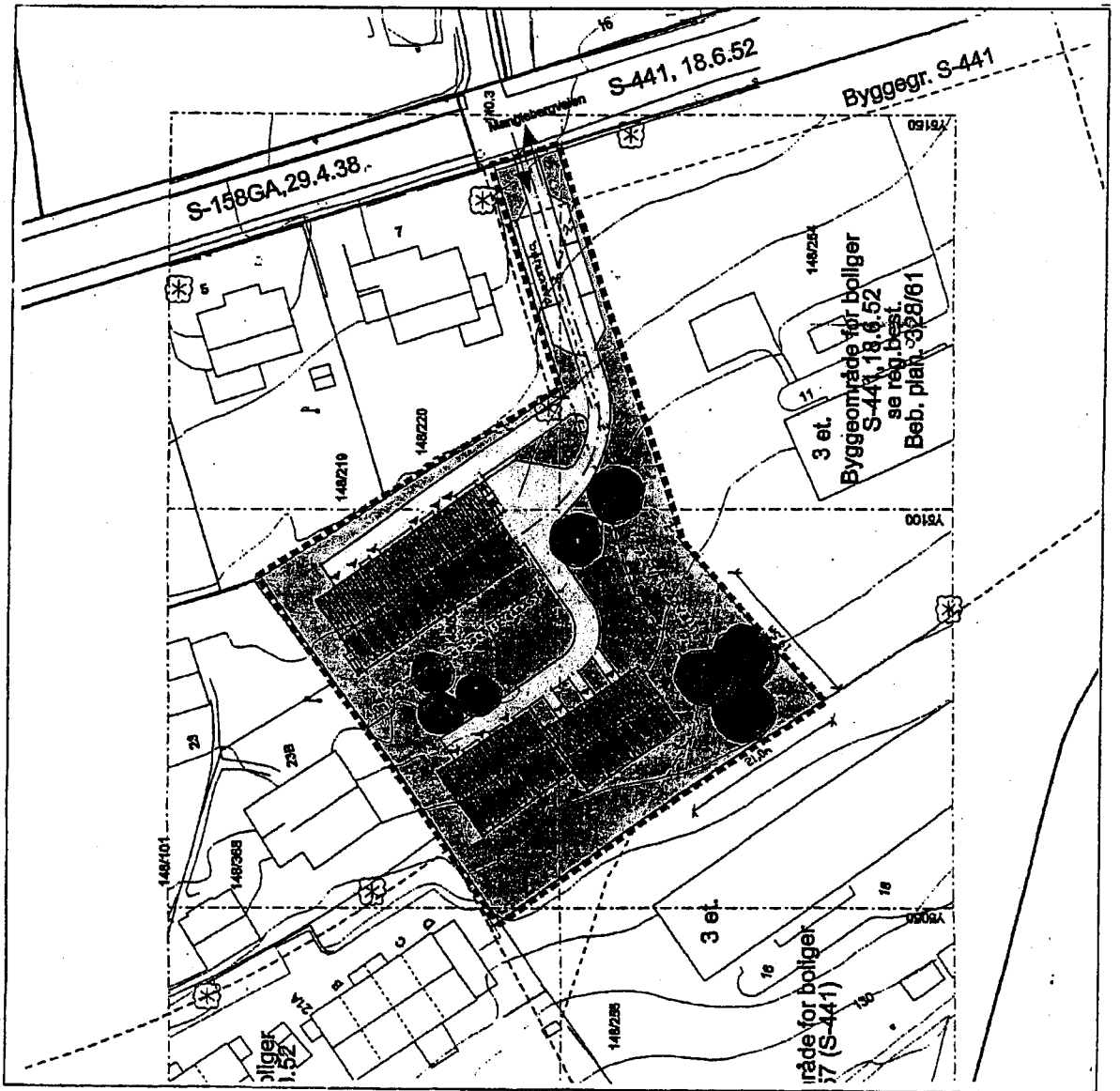
- Planens begrensning
- Byggegr. ens
- Gr. for underjordisk garasjeleil. og
- Eksisterende eiendomsgr. ens
- Foreslått eiendomsgr. ens
- Eiendomsgr. ens som oppheves
- Avkjørsel

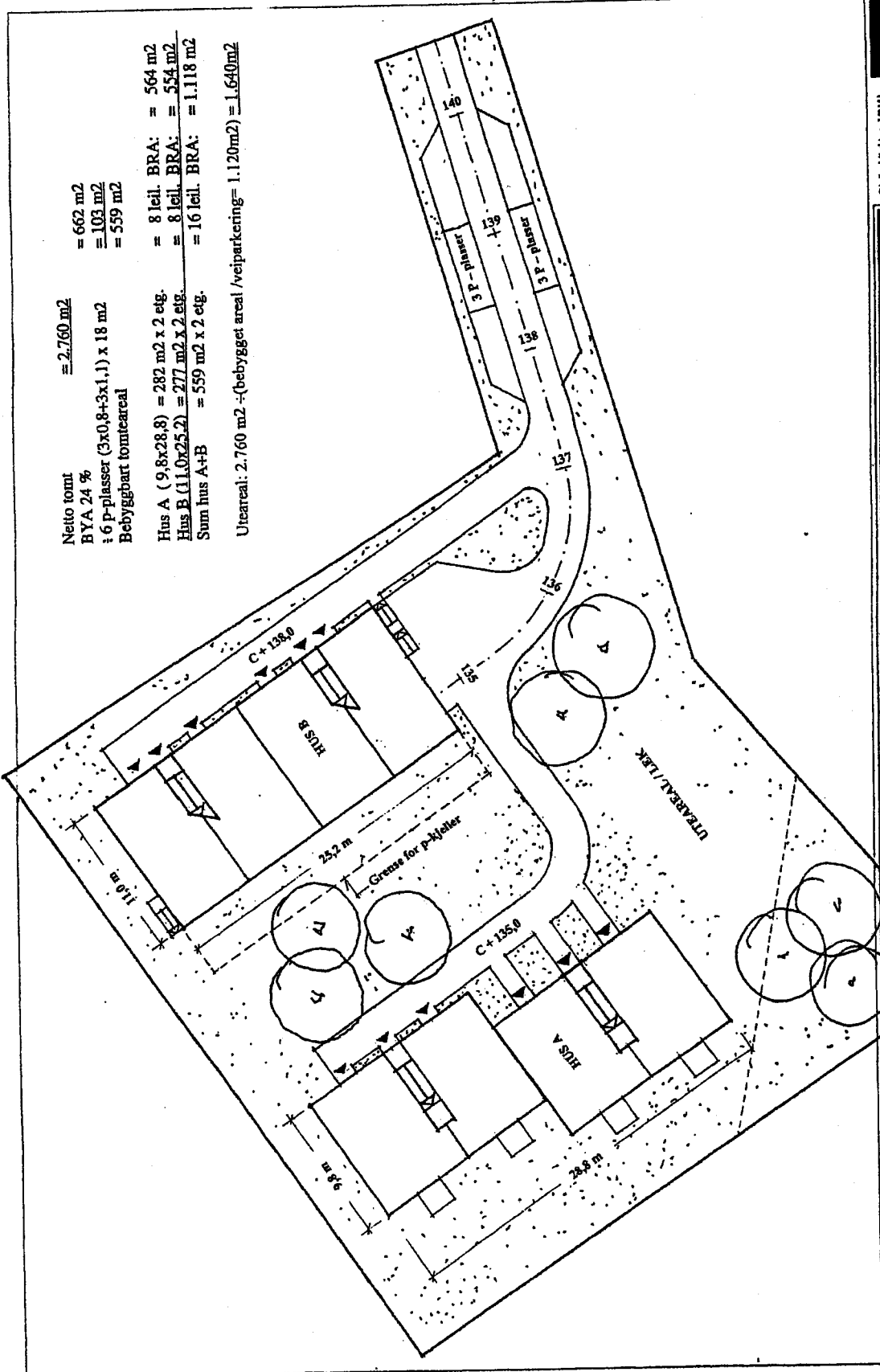


Ekvidistans 1.0 m
Kortmålestokk 1:500



SITUASJONSPLAN FOR:		Larkleik Kortprosjekt	
MANGLEBERGVEIEN 11			
Gnr. 148, Bnr. 536			
EKSISITERENDE P.L.G. P.L.N. OG FORSLAGTEGNET			
1. grunntilstand i og uten avhengig for skilleteier		SÅSNED. DATO	
2. grunntilstand i og uten avhengig for planarbeid		STED.	
Vedlegg i kommunestyret			
1:500		A0600E002	
UTSYNET EIENDOM A/S		MENNICH ARKITEKTER AS	



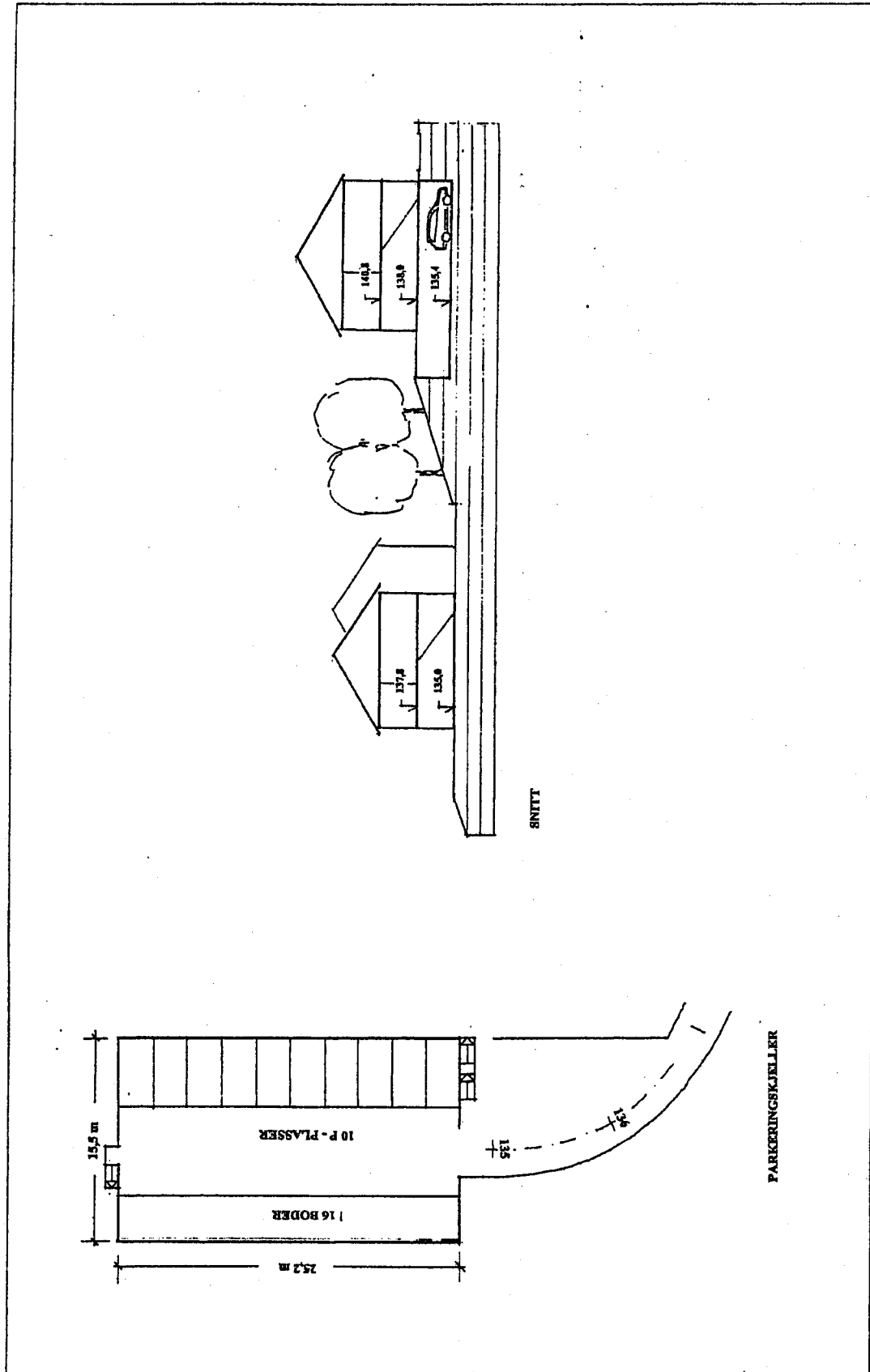


Netto tomt $\approx 2.760 \text{ m}^2$
 BYA 24 % $\approx 662 \text{ m}^2$
 $\approx 103 \text{ m}^2$
 $\approx 559 \text{ m}^2$
 Bebyggbart tomteareal
 Hus A (9,8x28,8) = 282 m² x 2 etg. = 8 leil. BRA: = 564 m²
 Hus B (11,0x25,2) = 277 m² x 2 etg. = 8 leil. BRA: = 554 m²
 Summ hus A+B = 559 m² x 2 etg. = 16 leil. BRA: = 1.118 m²
 Uteareal: 2.760 m² -(bebygget areal /veiparkering= 1.120m²) = 1.640m²

Sivilarkitekt MAAU
MEINICH ARKITEKTER AS
 Birkelundveien 74
 N-0289 Oslo
 Tlf: 22 64 24 00
 Fax: 22 64 24 01

Saks: 0506
 Dato: 03.02.06
 Skala: 1:250

MANGLERBERGETVEIEN 11
 FORSLAG TIL UTSYTTELSE AV LINDOMMEN



Sivilingeniør MVAL
MEINICH ARKITEKTER AS
Biskopstveit 74
N-2239 Oslo
Tlf: 22 84 24 00
Faks: 22 84 24 01

Sak: 05/06
Dato: 03.02.06
Skala: 1:250

MANGLEBERGVEIEN 11

FORSLAG TIL UTSNYTTLEAV EIENDOMMEN - KJELLERPLAN OG SNITT

UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN FOR: Gnr.148 bnr. 536.

§ 1 Avgrensning

Området som inngår i bebyggelsesplanen er vist med plangrense på plankart merketog datert

§ 2 Utnyttelse

Innenfor planområdet kan det oppføres to rekkehus i max 2 etasjer og parkeringskjeller som vist på bebyggelsesplankartet.

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

§ 3 Plassering

Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

Parkeringskjelleren skal plasseres innenfor grense for underjordisk garasjeanlegg som vist på plankartet.

Det kan etableres frittliggende trappeadkomster til parkeringskjeller utenfor byggegrense.

§ 4 Utforming

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

Det tillates gesimshøyder inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen

Bebyggelsen skal ha saltak.

§ 5 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 100 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Min ¼ av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Balkonger og terrasser kan inngå som en del av uteoppholdsarealet..

Arealer brattere enn 1/3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

§ 6 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på bebyggelsesplankartet.

§ 7 Parkering

Parkering skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

6 parkeringsplasser kan være på terreng. Øvrige p-plasser skal plasseres i parkeringskjeller som vist på plankartet.

Min. 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

§ 8 Utomhusplan

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

Uteoppholdsarealet skal opparbeides parkmessig, og tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Det tillates ikke oppsatt gjerde mot eiendommene gnr 148 bnr 254 og 255.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

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

§ 9 Støy

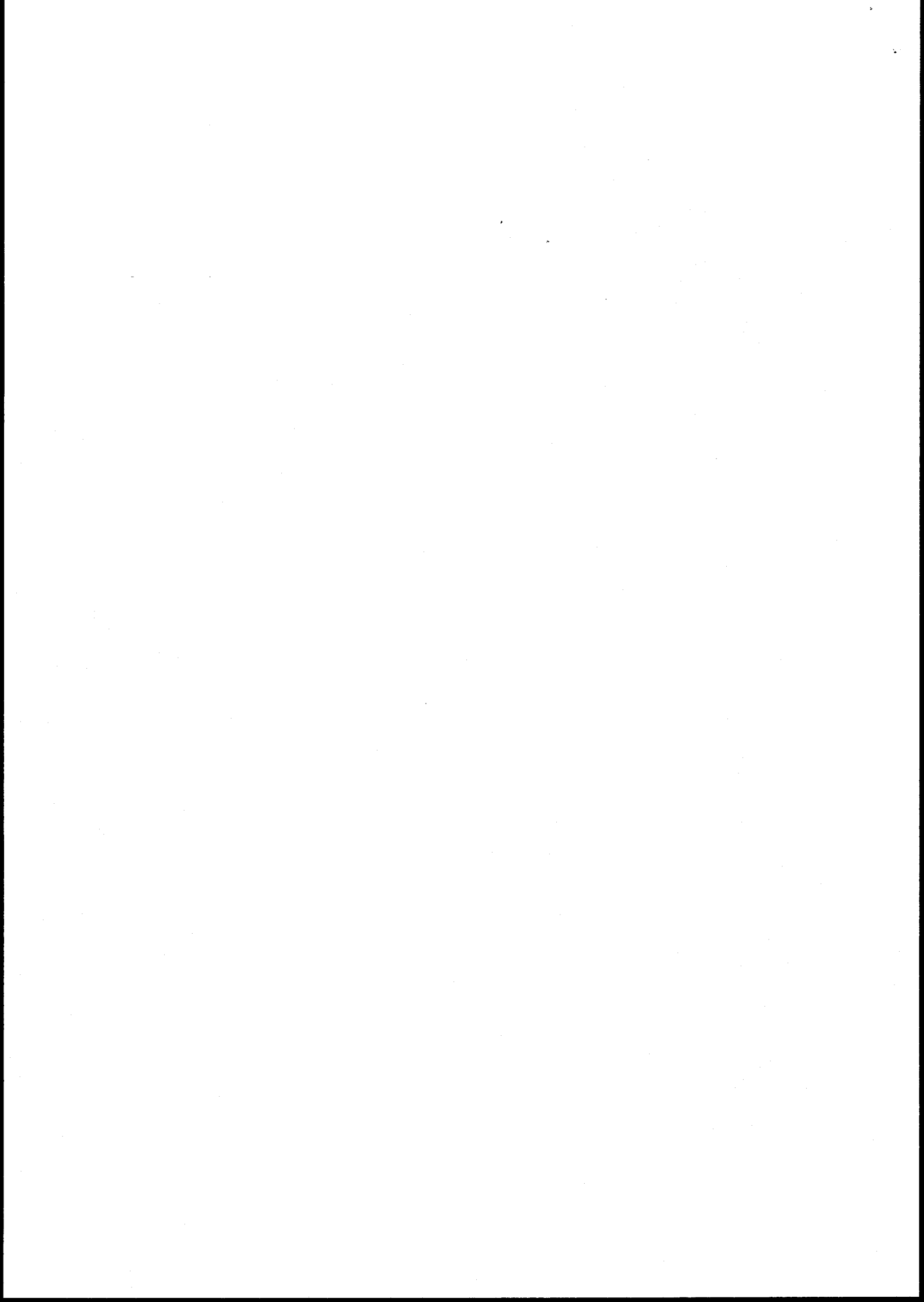
Boliger som er utsatt for støynivå som overstiger de laveste grenseverdier gitt i

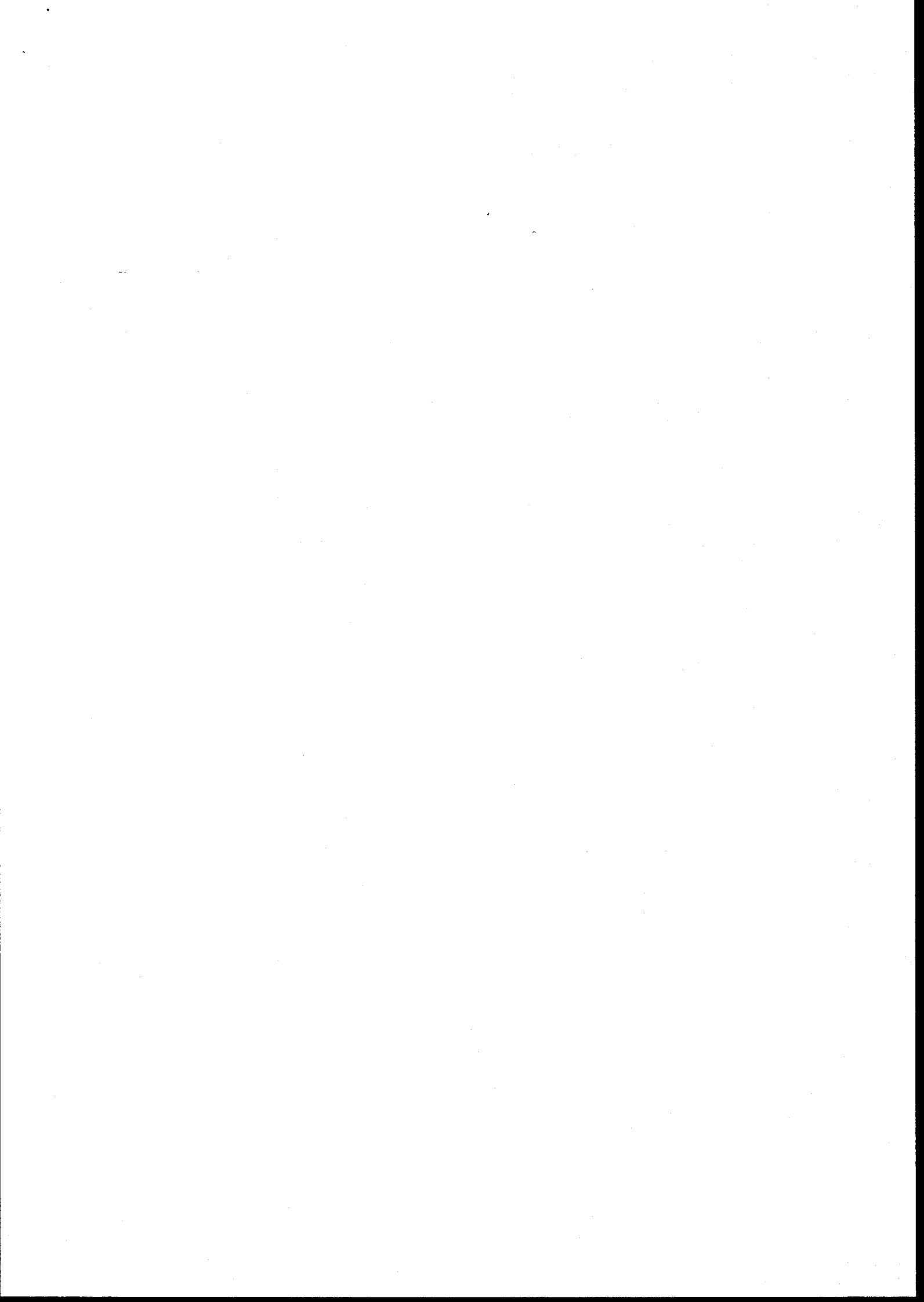
Miljøverndepartementets retningslinjer, rundskriv T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, bygningens plassering, lydreduserende ventiler og vinduer, ytterveggisolering, materialbruk, planløsning og lignende slik at:

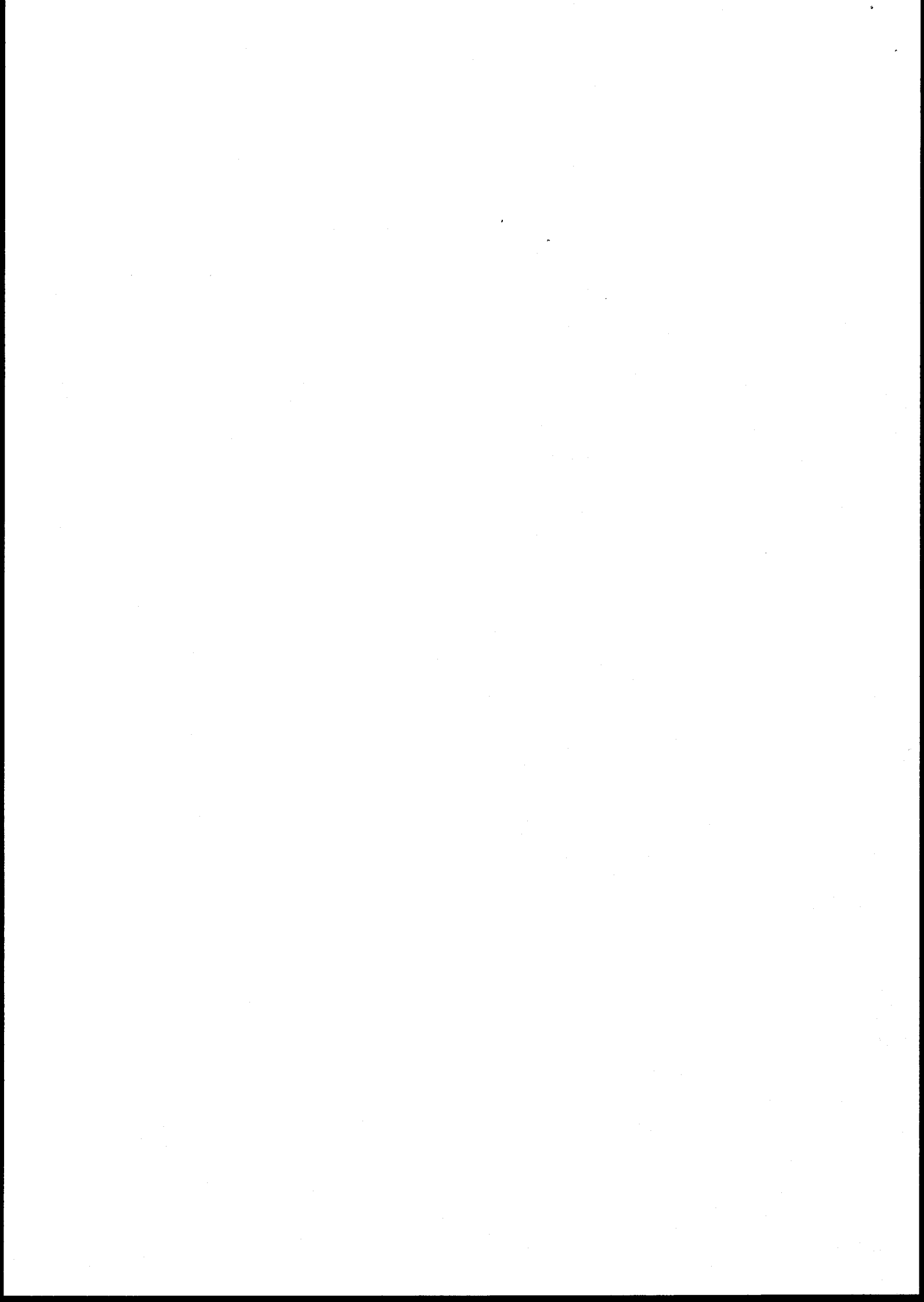
- innendørs støynivå fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i rundskrivet.
- det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.

§ 10 Overvannshåndtering

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







OSLO KOMMUNE	
BYDEL ØSTENSJØ	
23 JAN 2006	
S.NR. 2005008740	
AVD.	
SAKSBEH.: H	AK 572

Kepi BOV

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

20.01.06

**NY REGULERINGSPLAN FOR HAAKON TVETERS VEI 65, GNR 144, BNR 1248
PLANSKISSE - FORHÅNDSHØRING**

På vegne av forslagstiller - Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten - oversendes utkast til planskisse for Haakon Tveters vei 65 til forhåndshøring til berørte parter.

Som det framgår av nedenstående redegjørelse for planforslaget tas det sikte på å regulere eiendommen Haakon Tveters vei 65 til kombinert formål - byggeområde for bolig med tilhørende anlegg/næring/kontor. Næringsdelen begrenses til 1. etasje.

Frist for forhåndsuttalelser er fredag 10. februar 2006.

Forhåndsuttalelser sendes Arkitektskap as, Torggata 33, 0183 Oslo. Spørsmål kan rettes til siv.ark Tom Wassum tlf 22 99 29 30.

Med hilsen

Tom Wassum

wassum@arkitektskap.no
interntelefon 22 99 29 30

Vedlegg: - Planskisse
- Adresseliste

**NY REGULERINGSPLAN FOR HAAKON TVETERS VEI 65, GNR 144/BNR 1248
PLANSKISSE - FORHÅNDSHØRING****REDEGJØRELSE FOR PLANFORSLAG****Bakgrunn**

Bakgrunn for planforslaget er at Oslo kommune skal selge eiendommen Haakon Tveters vei 65, og i den forbindelse klargjøre eiendommen reguleringsmessig. Dagens regulering til byggeområde for boliger skal beholdes, mens underformål bygning med offentlig/almennyttig formål (helse- og sosisenter) foreslås endret til byggeområde for forretning/kontor. PBE har i egen uttalelse datert 29.01.2002 fastslått at formålsendringen krever ny reguleringsplan

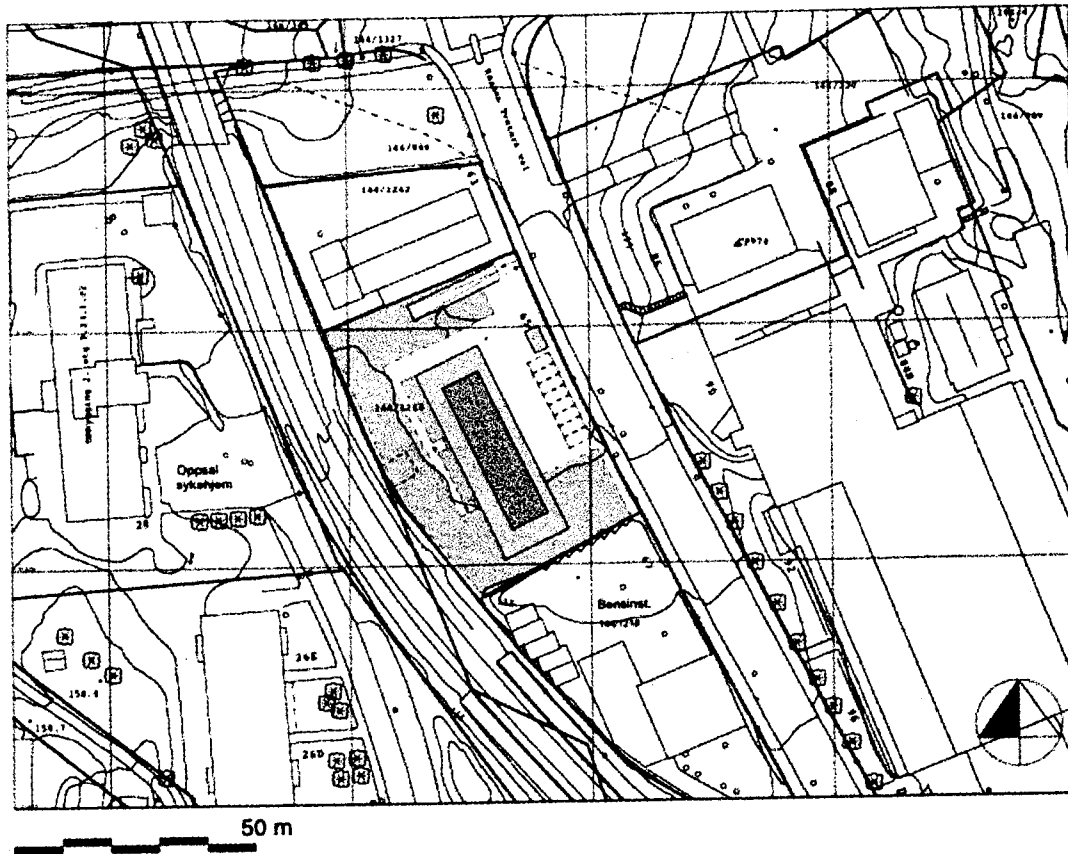
Forslagstiller fremmer ikke alternative planforslag.

Lokalisering og bruk

Planområdet har adresse Haakon Tveters vei 65 og ligger vis a vis Oppsal senter, mellom Haakon Tveters vei i øst og T-banen i vest. Planområdet grenser i syd mot en bensinstasjon og mot Oppsal T-banestasjon, og i nord mot et gartneri/blomsterutsalg. Planområdet er på 2700 m², og ligger brakk.

Skisse – eksisterende situasjon

Skisse - mulig fremtidig situasjon



Planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Ihht Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging skal det legges vekt på utbyggingshensyn i områder innenfor gangavstand til kollektivknutepunkt. "... utbyggingshensyn kan tillegges større vekt enn vern, under forutsetning av at det planlegges en konsentrert utbygging og tas hensyn til kulturmiljøer og grøntstruktur". Og tilsvarende "... slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen."

Ihht Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging skal det tas hensyn til barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven..

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2004: Kommuneplan 2004 viderefører målet om å bygge flere boliger: "Mål: Økt befolkning og tilrettelegging for tilstrekkelig antall boliger". "Legge til rette for og stimulere til økt og variert boligbygging som er tilpasset befolkningens ønsker og behov, og som er tilrettelagt også for barnefamilier". I kap. 5.2 Arealbruksstrategier for Oslo mot 2020, heter det bl.a. at "Oslo Kommune skal legge til rette for større konsentrasjoner av boliger nær stasjonene for å utnytte arealpotensialet bedre og øke kundegrnlaget for kollektivtransporten".

Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner: Oppsal er markert på kart over byggeområder for lokalisering av kjøpesentre som eksisterende handelssentre som kan vurderes for videreutvikling. Ved etablering av kjøpesentre der det samlede bruksarealet for varehandel overstiger 4000 kvm, stilles det krav om utredning.

Gjeldende regulering

Byggeområde for bolig/bygning med offentlig/almennyttig formål (helse- og sosialsenter), jfr. S-3315, vedtatt 16.12.1998. Tomten er regulert med en maks T-BRA på 3200 m², og bebyggelse i inntil 6 etasjer med maks gesimshøyde +170,8.

Pågående planer

Det er varslet oppstart av reguleringsplan for tilstøtende eiendom i nord, Haakon Tveters vei 63. Her planlegges det en boligblokk med 8 etasjer og tilbaketrukket 9. etasje.

Forslagsstillers faglige begrunnelse

Med beliggenhet tett ved Oppsal T-banestasjon, og som en av få ledige tomter for byutvikling på Oppsal, vurderes Haakon Tveters vei 65 som godt egnet for relativt høy utnyttning til boliger med strøksrettet forretningsvirksomhet i første etasje mot gaten.

Kommuneplan 2004 viderefører mål om å bygge flere boliger der det anbefales å legge til rette for, og stimulere til økt og variert boligbygging som er tilpasset befolkningens ønsker og behov, og som er tilrettelagt også for barnefamilier. I kap. 5.2 Arealbruksstrategier for Oslo mot 2020, heter det bl.a. at "Oslo Kommune skal legge til rette for større konsentrasjoner av boliger nær stasjonene for å utnytte arealpotensialet bedre og øke kundegrunnet for kollektivtransporten".

Planen legger derfor til rette for bygging av en boligblokk med opp til 8 etasjer, og med ca 45 leiligheter av variert størrelse. Med denne leilighetsmengden vil planen bidra til å oppfylle strategiene i kommuneplanen samtidig som utnyttningen av planområdet ikke er høyere enn at det fremdeles mulig å oppfylle kravene til minimum 25 kvm uteareal pr leilighet og egen parkeringsplass i parkeringskjeller.

Med planens forslag til etablering av strøksrettet næring på gateplan vil handelstilbudet på Oppsal som lokalsenter kunne styrkes i konkurranse med de mer regionalt rettede sentrene på Bryn og Manglerud, i tråd med formuleringene i KDP for lokalisering av varehandel. Oppsal senter har i dag ca 10.800 kvm med næringsarealer, samt at det er en mindre andel frittliggende næringslokaler i nærområdet. Reguleringsplanen medfører dermed ingen dramatisk økning av næringsarealer på Oppsal, men en mulighet for et supplement. Handelstilbudet på Oppsal er rettet mot lokalmiljøet, og etablering av en mindre andel næring i Haakon Tveters vei 65 vurderes ikke å medføre økt biltrafikk. Tomtas plassering ved siden av T-banestasjonen underbygger en slik vurdering.

På tross av lokaliseringen tett på T-banen er det likevel en viss usikkerhet om det faktisk er et marked for småforretninger utenfor Oppsal senter. Planen utformes derfor med en mulighet til å etablere boliger også i første etasje i ny bebyggelse. Byggegrensen er plassert med tanke på en fleksibilitet i bebyggelsens plassering i forhold til vei. Ved bygging kun til boliger er det ikke i samme grad som ved utnyttning av 1. etasje til næring, behov for parkering mot Haakon Tveters vei. Uten næring kan bebyggelsen dermed trekkes noe nærmere Haakon Tveters vei for en bedre utnyttning av utearealene mot vest og en større grad av privatisering av adkomstarealene mot Haakon Tveters vei.

I gjeldende reguleringsplan for eiendommen er maks gesimshøyde cote + 170,8. Det tilsvarer en bygghøyde på 6 etasjer. Det foreslås i ny plan en byggehøyde med maks hovedgesims på cote + 175,0 og gesims inntrukket toppetasje på cote 178,0. Dette gir mulighet for bygging i 7 fulle etasjer, samt en tilbaketrukket 8. etasje. Dette er ca 1 etasje lavere enn gesims på sykehjemmet vis a vis på andre siden av T-banen, og ca 1 etasje lavere enn foreslått regulert på tilstøtende eiendom i nord. Høyblokka vis a vis på andre siden av Haakon Tveters vei er til sammenligning på 12 etasjer + teknisk etasje.

I det overordnede landskapsrommet er planområdet i svært liten grad eksponert, og landskapsrommet er derfor ikke vurdert som sårbart for nye høyhus i dette området. Foreslått utnyttelse på denne eiendommen medfører ikke ulempe for andre eksisterende boligfelt i området når det gjelder sol og utsyn. Med en byggehøyde på 8 etasjer kan bygget bidra til en tydeligere markering av dette sentrale området på Oppsal som lokalsenter i Østsjø bydel.

Planskissen

Reguleringsformål

Planområdet reguleres til "Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg/forretning/kontor".

Planen skal gi mulighet for at den angjeldende eiendommen kun bebygges med boliger dersom det viser seg ikke å være aktuelt å bebygge eiendommen med næringslokaler i 1. etasje. Næringslokaler begrenses til 1. etasje.

Grad av utnyttning og høyder

Det tillates bebyggelse i inntill 7 etasjer + tilbaketrukket 8. etasjer. Maks tillatt gesimshøyde er cote + 178.0. Maks BYA er 26%. Maks T-BRA er 5000m². Utkragede balkonger og utvendige boder regnes ikke inn i T-BRA. Det skal opparbeides minimum 25m² uteareal av god kvalitet pr boenhet, evt 25% av boligdelens T-BRA. Inntil 30 % av uteoppholdsarealet kan ligge på terrasser. Terrasser eller balkonger under 20 m² skal ikke medregnes

Bebyggelsens plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte grense for bebyggelse. Ved utnyttning av 1. etasje til næring, plasseres blokka i vestre byggegrense for å gi plass til parkering på bakkeplan mot Haakon Tveters vei, mens den østre byggegrense er tilpasset en situasjon der det kun bygges boliger og ikke er behov for kundeparkering mot Haakon Tveters vei. Med en maks BYA på 26% er det ikke mulig å bygge ut til byggegrensa i alle fire retninger.

Natur- og ressursgrunnlag berøres ikke av planforslaget.

Tomta består av løsmasse over fjell. Tomta er tilnærmet flat, og ny bebyggelse vil utnytte det flate partiet mot vest som uteoppholdsarealer for leilighetene. Det legges til rette for et grønt belte med trær eller annen beplantning mot Haakon Tveters vei.

Verneinteresser

Planforslaget berører ikke naturverdier eller kjente forekomster av kulturminner. Byantikvaren har imidlertid stilt krav om arkeologisk undersøkelse av planområdet.

Miljøfaglige forhold

Det er ikke registrert særskilt biologisk mangfold innen planområdet. Planlagt bebyggelse har gode solforhold. Det vil bli noe utsikt fra de øvre etasjer i planlagt bebyggelse.

Trafikkforhold

Det reguleres adkomst fra adkomst fra Haakon Tveters vei. Parkering vil bli dekket på egen grunn i parkeringskjeller ihht parkeringsnormen for ytre by. Nedkjøring til parkeringskjeller legges langs tomtegrense mot nord. Inn- og utkjøring vil være felles for parkering på terreng og nedkjøring til parkeringskjeller. Det er opparbeidet fortau på begge sider av Haakon Tveters vei langs planområdet. Varelevering ved evt etablering av næringsvirksomhet vil bli håndtert på egen grunn.

Risiko- og sårbarhet

Det reguleres ikke virksomhet som medfører risiko eller fare for sine omgivelser. Nødvendig sikkerhetstiltak, evt sikkerhetsbarrierer, vil bli anlagt mot T-bane i samråd med Oslo Sporveier.

Sosial infrastruktur

Det legges reguleringsmessig til rette for næringsdrift på gateplan i ny bebyggelse. Området forøvrig er godt utbygget med offentlige servicetilbud, skoler, barnehage med mer, med god kapasitet i forhold til det behov som foreslått utbygging medfører. Oppsal senter ligger i umiddelbar nærhet og tomta grenser til Oppsal T-banestasjon.

Teknisk infrastruktur

Planområdet vil bli tilkoblet hovedledning for vann og kloakk i Haakon Tveters vei. Iht foreløpige signaler fra Viken energinett er det pga stor avstand til nærmeste tilkoblingspunkt ikke aktuelt å tilkoble ny bebyggelse til fjernvarmeanlegg.

Estetikk og byggeskikk

Reguleringsplanen legger til rette for oppføring av boligblokk i inntil 7 etasjer og inntrukket 8. etasje. Reguleringsplanen åpner for næring i 1. etasje mot Haakon Tveters vei. Det vil bli stilt høye krav til estetikk og materialebruk både for bebyggelse og for utomhusarealer.

Stedsutvikling

Foreslått bebyggelse vil bidra med ca 45 nye boliger og ca 550 kvm forretningsarealer til utvikling av det sentrale Oppsal.

Barns interesser

Behov for egne leke- og oppholdsarealer til boligdelen i planen ivaretas ved at del av utomhusarealene opparbeides til felles lekeområde.

Universell utforming

Bebyggelsen og utomhusarealer vil kunne tilrettelegges for bevegelseshemmede.

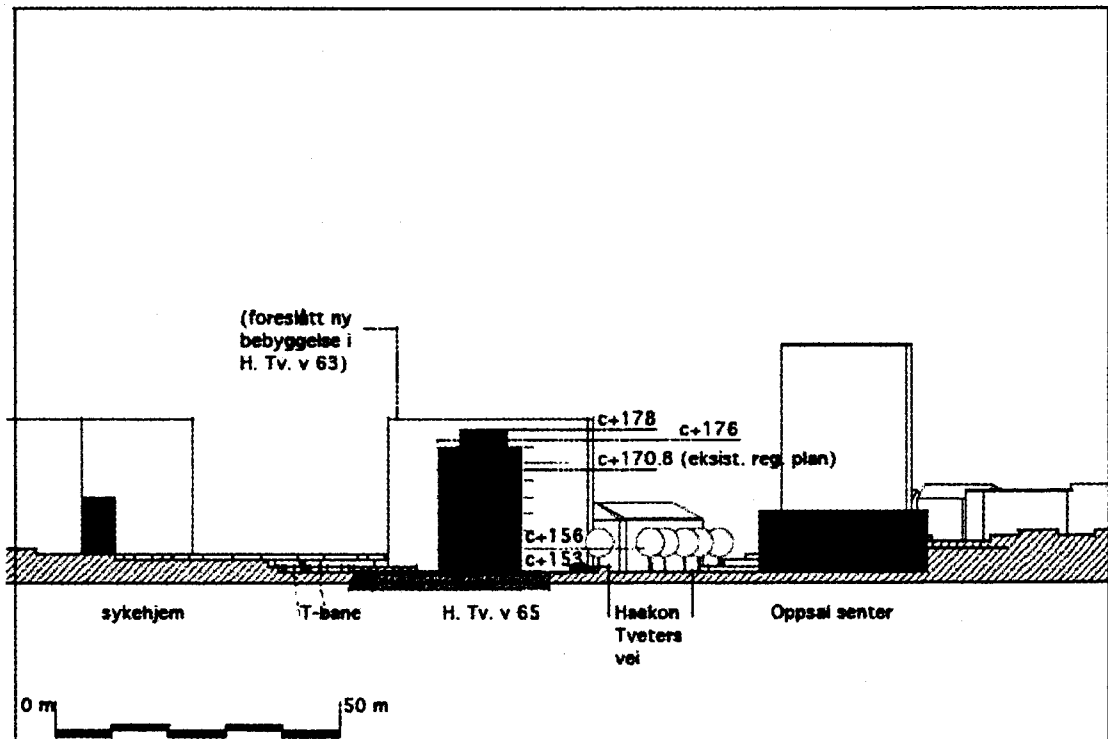
Juridiske forhold

Det er ikke stilt rekkefølgekrav eller krav til utbyggingsavtale i forbindelse med prosjektet.

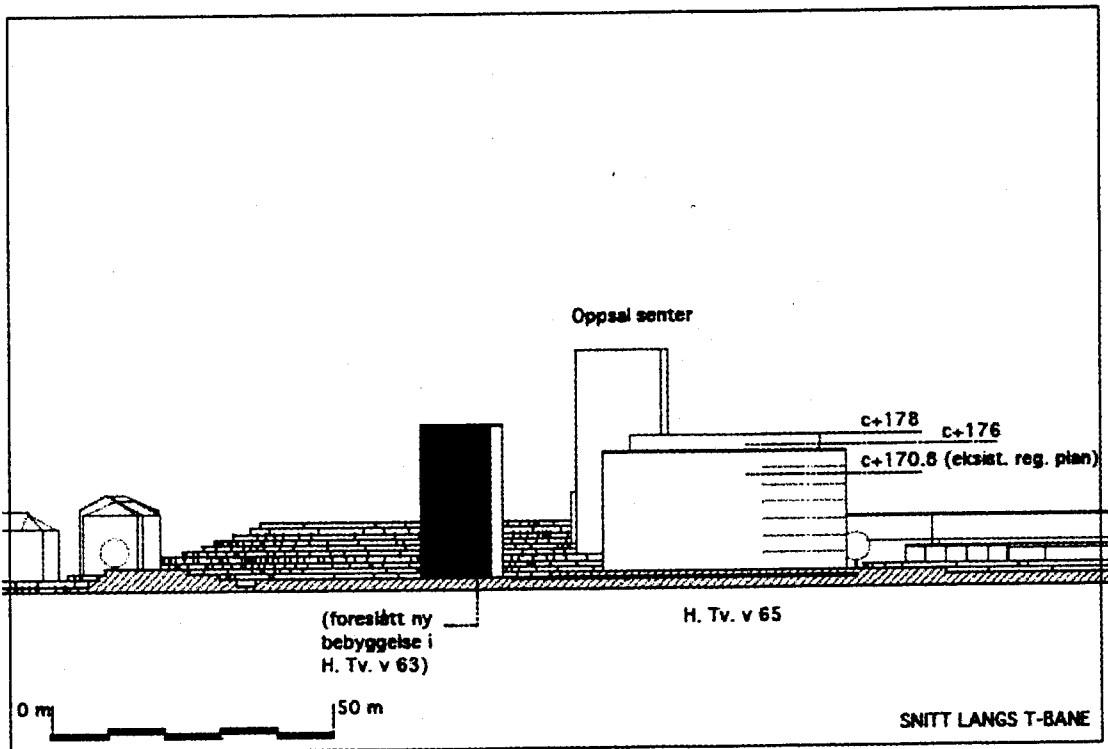
Illustrasjoner

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

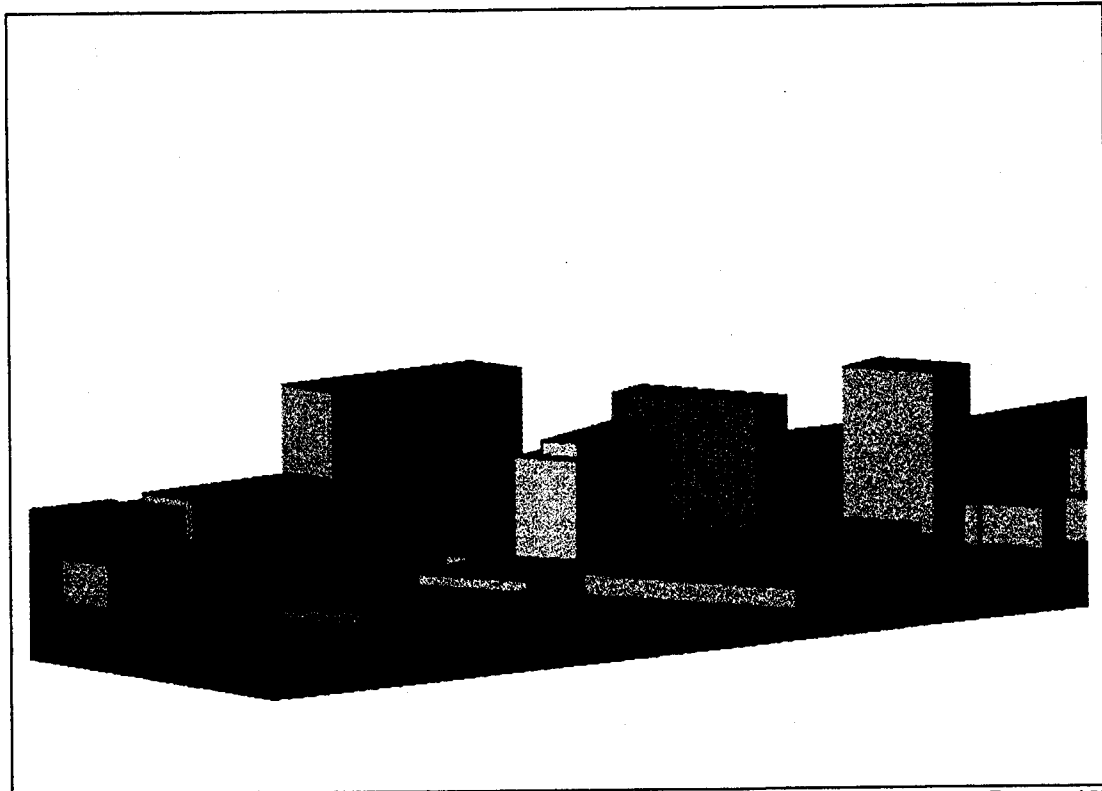
Alle illustrasjonene viser en mulig framtidig situasjon med næring i 1. etasje mot Haakon Tveters vei. NB Illustrasjonene er ikke i målestokk.



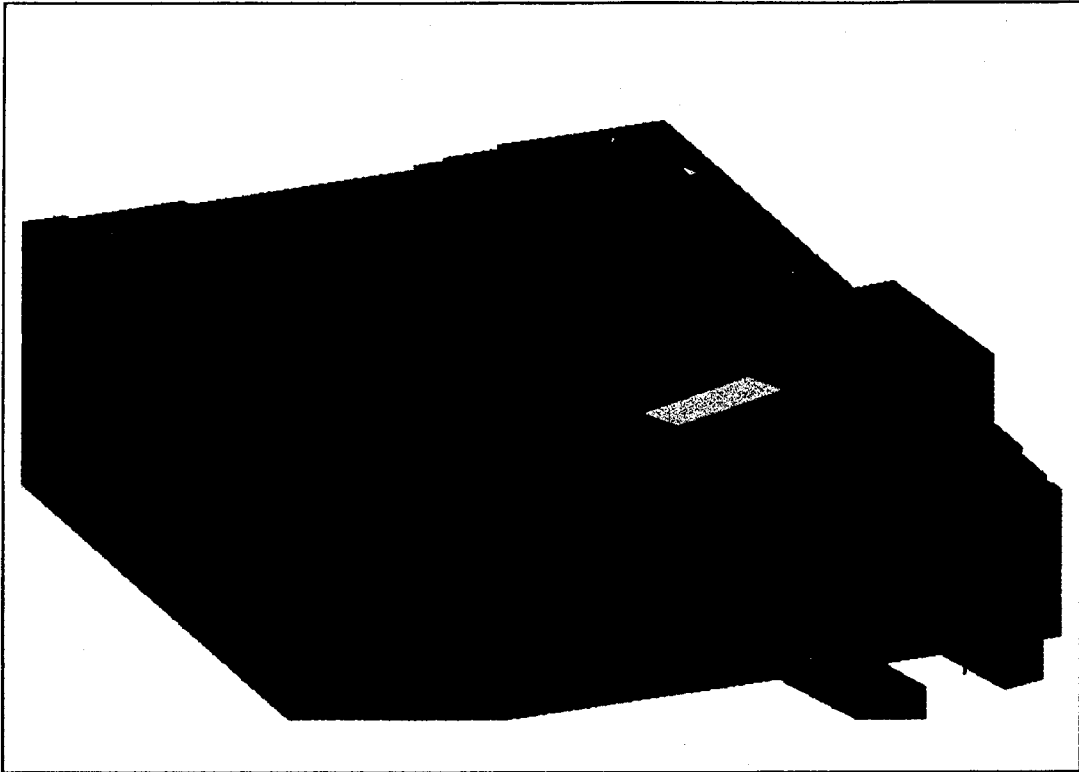
Tversnitt gjennom Haakon Tveters vei 65. Foreslått nybygg på nr 63 ses som omriss bak snitt av Haakon Tveters vei 65. Oppsal senter ses til høyre på tegningen. Sykehjemmet til venstre på tegningen.



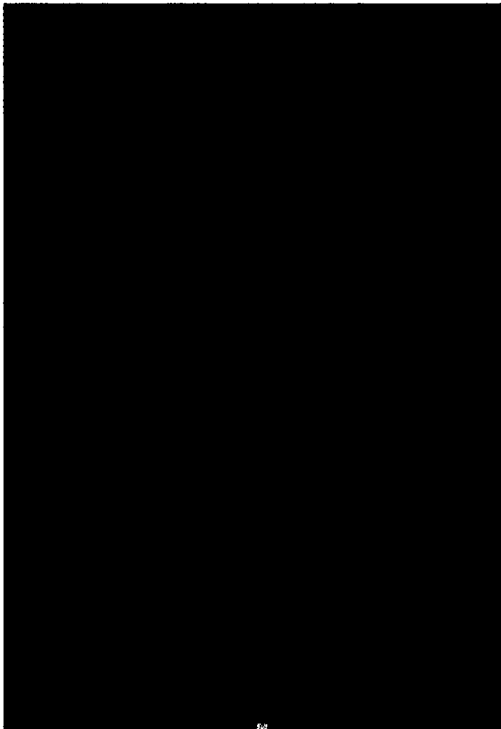
Lengdesnitt gjennom Haakon Tveters vei 65. Foreslått nybygg på nr 63 vist med blå skraver til venstre for Haakon Tveters vei 65. Oppsal senter ses i bakgrunnen.



Bebyggelse i planområdet Haakon Tveters vei 65 er vist med rødt tak. Foreslått bebyggelse på nabolomt Haakon Tveters vei 63, vist med lyst tak. Oppsal senter til høyre.



Bebyggelse i planområdet Haakon Tveters vei 65 er vist med rødt tak. Foreslått bebyggelse på nabolomt Haakon Tveters vei 63, vist med lyst tak. Oppsal senter til venstre.



Sol/skyggediagram vist på tidspunkt 1. mai kl 15.00 (anbefalt tidspunkt fra Helse- og velferdsetaten). Haakon Tveters vei 65 er vist med rødt tak. Foreslått bebyggelse på nabolomt Haakon Tveters vei 63, vist bak med lyst tak. Oppsal senter til høyre

**Adresseliste for
nabovarsling**

Håkon Tvetersvei

Telenor AS
Servicesenter for nettutbygging
Pb 7150
5020 Bergen

Helse og velferdsetaten
Pb 30, Sentrum
0101 Oslo

Vann- og avløpsetaten
Herslebsgate 5
0560 Oslo

Samferdselsetaten
Postboks 6703 Etterstad
0609 Oslo

Fylkesrådet for
funksjonshemmede
Helse og velferdsetaten
Pb 30, Sentrum
0101 Oslo

Det sentrale eldreåd
Helse og velferdsetaten
Pb 30, Sentrum
0101 Oslo

Deichmanske bibliotek
Henrik Ibsensgate 1
0179 Oslo

Undervisningsbygg Oslo KF
Pb 6473 Etterstad
0605 Oslo

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
P.b. 4753 Sofienberg
0506 Oslo

Trafikketaten
Pb 9336 Grønland
0135 Oslo

Oslo sporveier AS
Plandirektøren
Pb 2857 Tøyen
0608 Oslo

Omsorgsbygg Oslo KF
Sommerrogt 1c
0255 Oslo

Oslo vei AS
Postboks 474 Økern
0512 Oslo

Bydelsutvalget i Bydel Østensjø
v/ bydelsadministrasjonen
Ryensvingen 1
0680 Oslo

Opplysningstjenesten i Bydel
Østensjø
Ryensvingen 1
0680 Oslo

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

Funksjonshemmedes
Fellesorganisasjon
Postboks 4568 Nydalen
0404 Oslo

Norges handikapforbund Oslo
v/ Benedicte Holsbrekken
Folke Bernadottesvei 2
0862 Oslo

Stor-Oslo Lokaltrafikk A/S
Postboks 9246 Grønland
0134 OSLO

Oppsaljordet brl.
Postboks 6666 St. Olavsplass
0129 Oslo

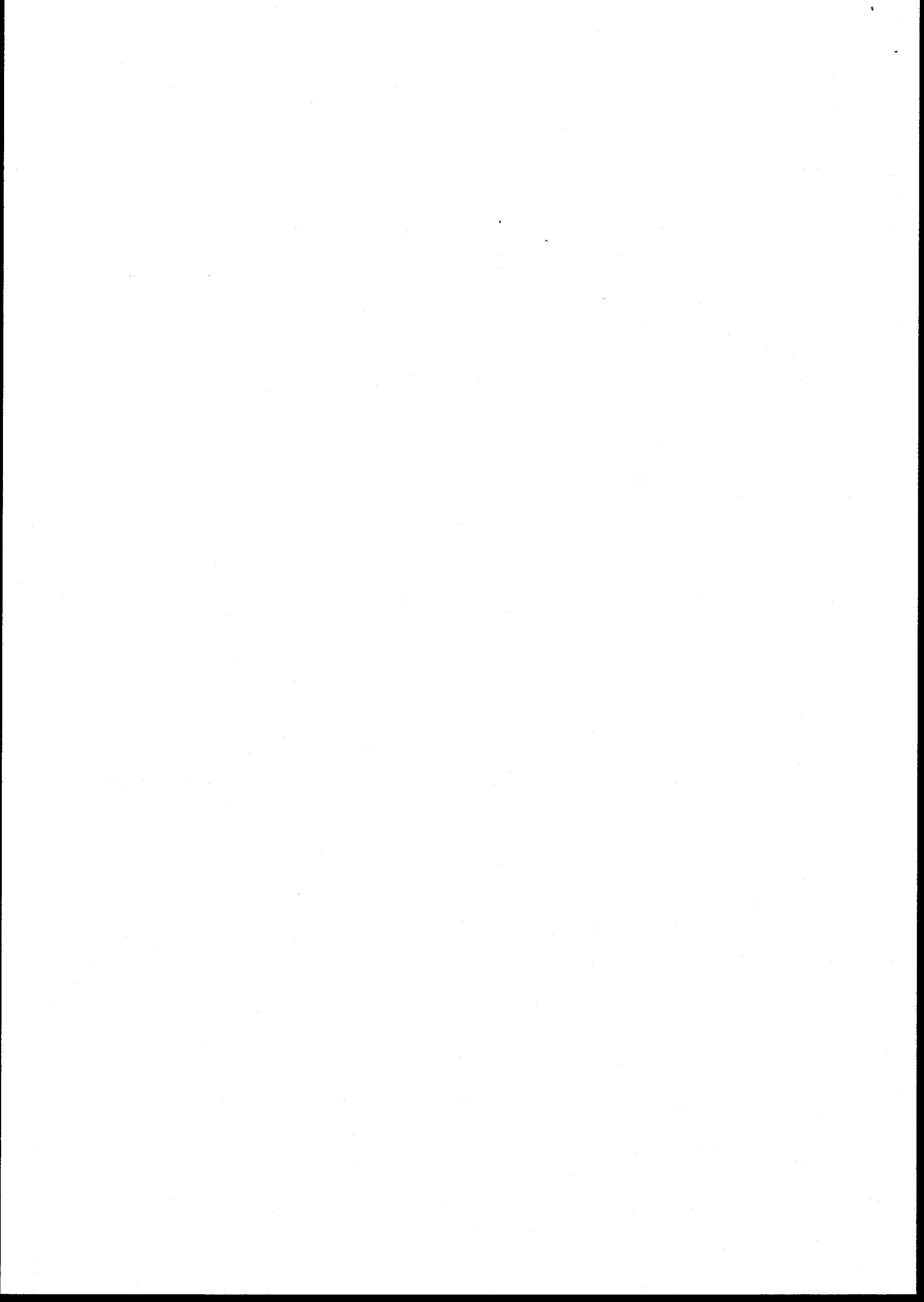
Obos forretningsbygg as
Pb 6666 St. Olavsplass
0129 Oslo

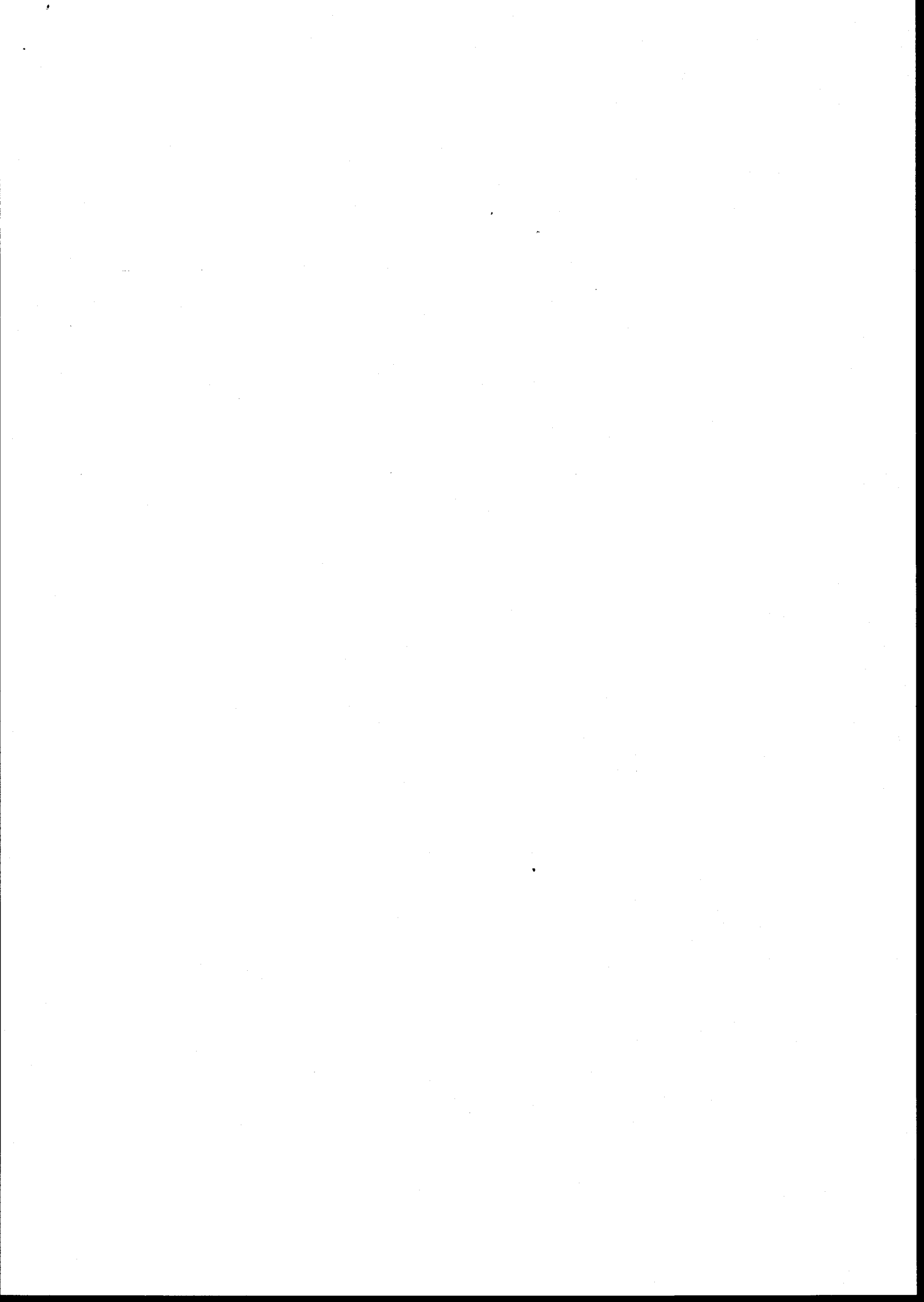
Hydro Texaco As
Pb 202 Skøyen
0213 Oslo

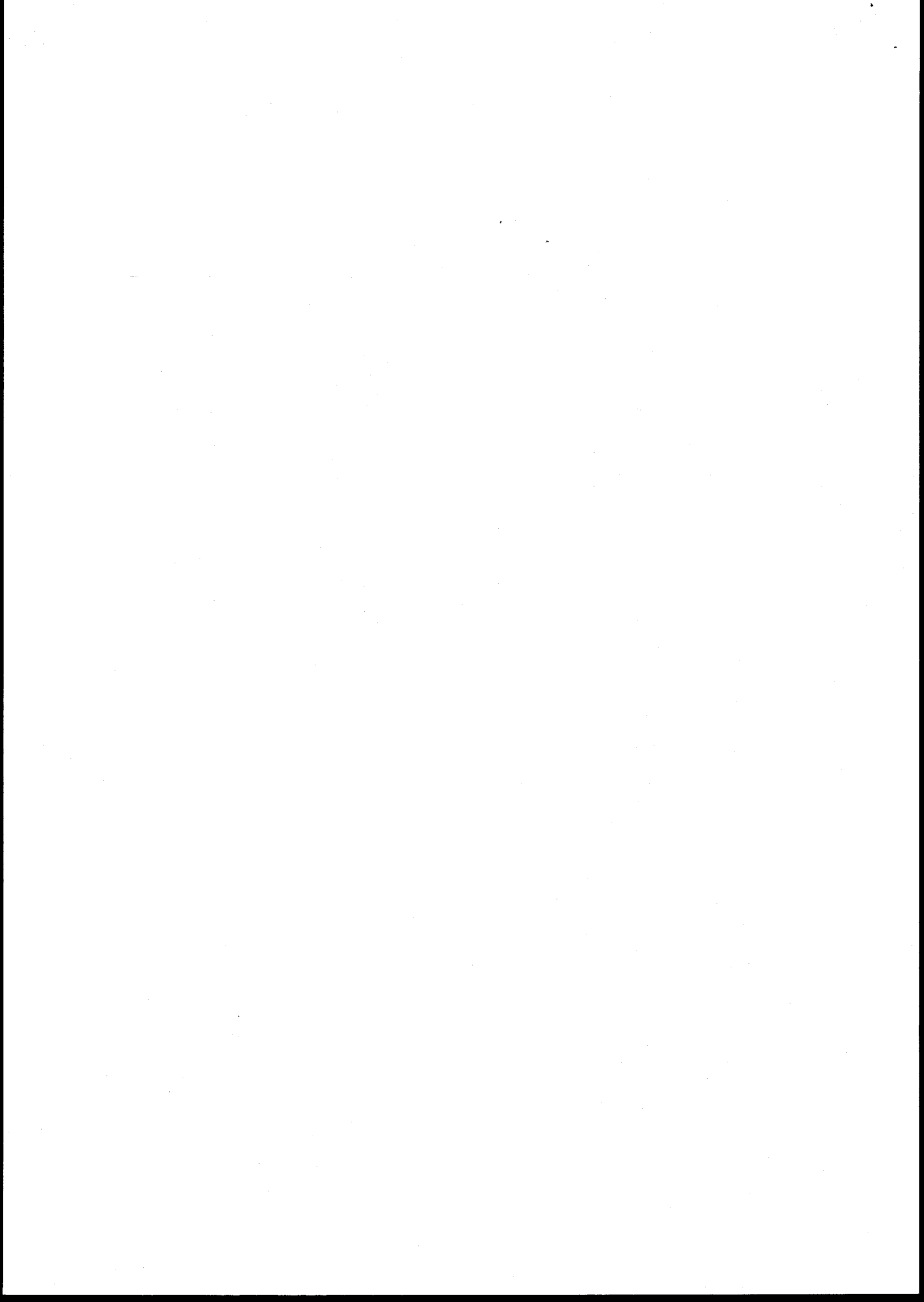
Hafslund ASA v/ Hafslund Nett
AS
0247 OSLO

Norsk Hydros pensjonskasse
Drammensveien 264
0240 Oslo

Nina Rønnevig
co/ Oslo Hagesenter
H. Tvetersvei 63
0686 Oslo







Oslo 10. Januar 2006

OSLO KOMMUNE BYDEL ØSTENSJØ	
10 JAN 2006	
S.NR. 200401408-151 UO	
AVD.	
SAKSBEH.:	AK011.4

Østensjø Bydel
v/ Arnfinn Aabø
pb.157 Manglerud 0612 Oslo

Vedrørende navndring

Oppsal Vel søker med dette om navndring på Velhusveien i bydel Østensjø, nærmere bestemt Oppsal. Veien det her er snakk om går mellom Kampheimveien og Vetlandsveien og er en gangvei. Det er ingen eiendommer med adresse til veien.

Velhusveien fikk sitt navn den gang Oppsal Vel eide og drev velhuset på Oppsal. Adkomsten til velhuset var fra Kampheimveien og er en privat vei, derav navnet Velhusveien. Oppsal Vel har i dag ansvar for snøbrøyting og strøing av veien. Vårt ønske er at veien blir endret til **Helge Sollies vei**

Begrunnelsen for dette er at Helge Sollie var en meget aktiv mann på Oppsal. Han er en av de som vi i dag kan takke for at vi ha et flott samfunnshus på Oppsal. Han var en pådriver helt fra Oppsal Velhus brant ned og ble revet. Han var medlem av byggekomiteen hele tiden mens det Oppsal samfunnshus ble oppført.

Han var mangeårig formann i Oppsal Vel. Leder for Menighetsrådet på Oppsal i mange år. Han var en kromtapp og et oppkomme når det gjaldt Oppsals historie. Under krigen deltok han i mil.Org.gruppe 131232.

Jeg vedlegger et notat fra Helge Sollies barndomsvenn Rolf Holth som har fulgt Helge gjennom hele livet. Vi innbyggere på Oppsal ønsker å hedre ham på denne måten for alt han har gjort for Oppsal og innbyggerne.

Helge Sollie døde etter et langt sykeleie 14. mars 2005.

Vi håper bydelen ser positivt på dette, og imøteser et snarlig svar.

Med vennlig hilsen
Oppsal Vel

Knut Waage
formann
Pb. 61 Oppsal 0619 Oslo

Vedlegg

Advokat Rolf Holth,
Promenaden 11 b,
0682 Oslo.
Tlf 22 26 50 57.

Oslo 14. november 2005.

Kjell Jensen,
Østmarkveien 1,
0687 Oslo.

Om vår venn Helge Sollie.

Jeg viser til telefonsamtale og vil gjerne gi noen utfyllende opplysninger om Helge, som kanskje ikke er like kjent som hans mer utadvendte liv på Oppsal i de siste 30 årene, blant annet i forbindelse med Oppsal Vel, byggingen av Samfunnshuset, og historien om denne bydels utvikling, noe han var meget interessert i.

Jeg ble kjent med Helge gjennom virksomheten på "Braidablikk", speiderhuset på Høyenhall, som ble bygget i 1927 av Bryn kristelige ungdomsforening, der 2. Bryn speidertropp hadde sin virksomhet etter først å ha brukt et klasserom på Østensjø skole. I 1935 skjedde imidlertid en ekspansjon av barne- og ungdomsarbeidet på Braidablikk ved at "fotballpresten" Rudolf Dahlen startet en KFUM-forening med stor tilslutning. En rekke av speiderne deltok også der, og i årene etter ble jeg kjent med Helge, som den gangen var mye yngre enn meg, fire år er mye i den alderen. Han var en aktiv og utadvendt gutt, og vårt vennskap slo rot under krigen. Bryn KFUM fikk bygget sin hytte på Dalbakk ved Mariholtet i 1941, og der var vi ofte samlet med jevnaldrende til alle årstider. Helge var i styret for Bryn KFUM ved 10-års jubileet i 1945.

Det var helt naturlig at Helge, selv om han var svært ung, født i 1926, kom med i den del av det illegale arbeid i distriktet som hadde sin rot i 2. Bryn speidertropp allerede fra 1942 under ledelse av troppsføreren, Einar Ranrud. Jeg overtok ledelsen av 3. tropp i mil.org.-gruppe 131232 våren 1943, da han måtte dra til Sverige på grunn av opprulling og arrestasjoner. Helge var en stabil og tjenestevillig deltaker i vårt treningsprogram, som i den første tiden gikk ut på forberedelser til sanitetstjeneste under krig, og fysisk trening i skog og mark hele året for å være best mulig forberedt. Etter hvert ble dette komplettert med våpen- og sprengstoffopplæring og deltakelse i mil.org.-gruppens fellesøvelser i Østmarka. Det var kanskje en ting som særpreget Helge, jeg kan aldri huske at han svarte annet en ja når han ble bedt om en tjeneste. Han utførte oppdrag samvittighetsfullt, og med omtanke, jeg tenker da spesielt på hans rapporter om tyske disposisjoner i vårt område. Ellers minnes jeg en stor manøver inne ved Skogsmosen, øst for Eriksvann, midtvinters 1945, med mer enn 20 kuldegrader, da Helge ut på natten fortalte meg at han hadde brukket sålen på den ene skistøvlen og trodde foten var forfrosset. Det var en skikkelig forfrysning. Gruppen hadde laget et stort bål tidlig på kvelden, og vi gjorde vårt beste for å varme foten og pakke den inn så godt vi kunne. Og dr. Olaf Hauge, som også var vår illegale venn, bidro dagen etter til at foten gjorde god tjeneste ganske snart igjen, heldigvis.

Helge var vel en av de yngste deltakere i vår del av det illegale arbeidet, men alderen satte ingen grenser for hva han påtok seg og deltok i.

Etter krigen ble det utdanning, arbeid og familieliv, og jeg fortsatte kontakten med Helge da han i 1950-årene var KFUM-speider på Breidablikk og leder for de minste guttene, ulvungene, noe han åpenbart hadde spesielle evner til. Min sønn Gunnar, som ble født i 1952, hadde glede av det. Helge var selvsagt også aktivt med når det gjaldt å flytte KFUM-hytta fra Dalbakk til Lauvtjern på grunn av drikkevannsrestriksjonene for Elvåga-vassdraget.

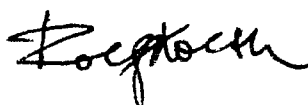
I 1976 var tiden inne for å utvide speiderarbeidet i distriktet ved å stifte 24.St. Georgs-Gilde på Bryn, også det med base på Breidablikk, og Helge var selvfølgelig en av initiativtakerne og aktiv deltaker fra starten. St. Georgs Gildene er en landsomfattende bevegelse som igjen er en del av den internasjonale bevegelse : International Fellowship of Former Scouts & Guides.

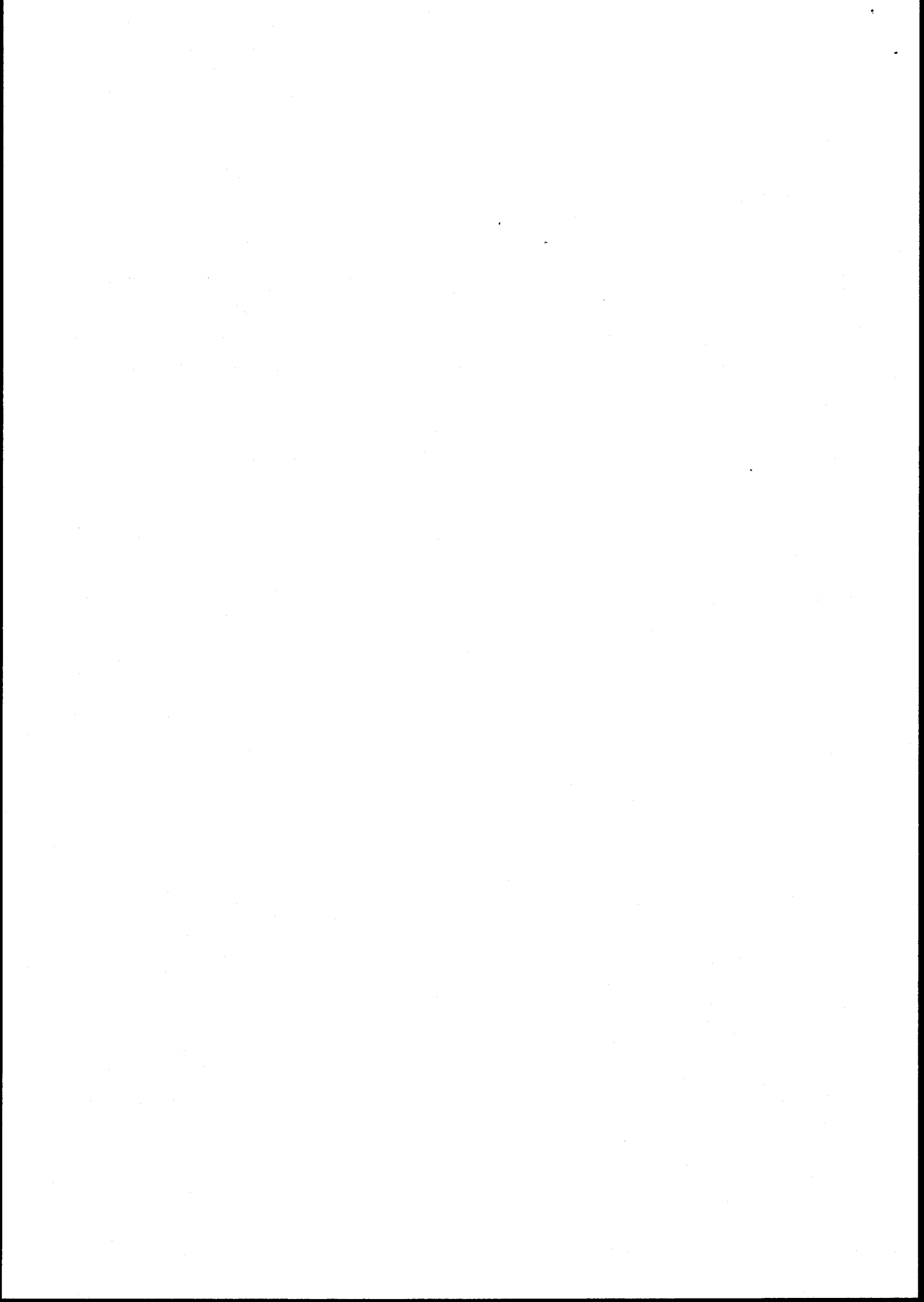
Bevegelsens formål er å :

- hjelp de enkelte gildemedlemmer til etter beste evne å leve opp til speideridealene
- arbeide for å fremme speiderbevegelsen lokalt, nasjonalt og internasjonalt
- arbeide for medmenneskelig hjelpsomhet, toleranse og forståelse.

Det er vel unødvendig å si at Gildebevegelsen ga mye til Helge, og Helge ga mye til den ved sin måte å forsøke å leve ut formålsparagrafene i hverdagen. Og i vår relativt beskjedne, men årlige innsats i Operasjon Ved, fikk Helge snart betegnelsen "arbeidende formann", som pådriver og muntrasjonskilde. For meg var det uforståelig da Helge i fjor forsommer fortalte meg at han ikke hadde lenge igjen å leve. Vi alle har mistet en venn som vi følte var umistelig. Det ville være veldig hyggelig og fortjent om en liten veistump på Oppsal kunne være et varig minne om ham.

Vennlig hilsen.





Instruks for navnsetting av gater, veier, plasser m.v. i Oslo.

1. Virkeområde

Instruksen kommer til anvendelse og skal legges til grunn ved navnsetting av gater, veier, plasser m.v. i Oslo. Instruksen gjelder for Oslo kommune.

2. Formål

Instruksen skal bidra til mest mulig effektiv og betryggende beslutningsprosess ved navnsetting og navneendring av gater, veier, plasser m.v. i Oslo.

Instruksen har til hensikt å sikre en mest mulig enhetlig praksis ved navnsetting av gater, veier, plasser m.v. i Oslo.

3. Definisjoner

I denne instruksjonen forstås sentrum sone som det til enhver tid gjeldende avgrensede område av byens sentrum fastsatt av bystyret i forbindelse med bystyrets vedtak om desentralisert bydelsforvaltning.

Gater og veier som krysser bydelsgrenser defineres som tilhørende den bydel hvor gaten eller veien anses ha sin begynnelse. Tilsvarende gjelder gater og veier som går ut av/inn til sentrum sone.

4. Administrasjon/forvaltning

Byrådet fatter endelig avgjørelse i navnesaker, herunder navnsetting og navneendring for gater, veier, plasser m.v. for sentrum sonen.

Byrådet gis myndighet til å korrigere gate-, vei- og plassnavn m.v. som er feil skrevet i sentrum sone.

Bydelsutvalgene selv fatter endelig avgjørelse i navnesaker, herunder navnsetting og navneendring for gater, veier, plasser m.v. i den enkelte bydel. De alminnelige saksbehandlingsregler for bydelsutvalgene og andre folkevalgte organer nedfelt i reglement for bydelene kommer til anvendelse.

Bydelsutvalgene skal selv korrigere gate-, vei- og plassnavn m.v. som er feilskrevet.

5. Vilkår for navnsetting

Ved navnsetting av gater, veier, plasser m.v. i Oslo bør det i størst mulig grad tas hensyn til eksisterende navn i det aktuelle området. For øvrig kan man ved navnsetting av gater, veier, plasser m.v. benytte navn knyttet til:

- a) Stedegne eller hevdvunne navn,
- b) gårdsnavn, husmannsplasser og lignende,

c) kjente/stedstilknyttede betydningsfulle avdøde personer eller

d) kjente steder

i den enkelte bydel.

Navn på personer som er i live skal ikke benyttes som gate-, vei- eller plassnavn m.v. i Oslo.

Gate-, vei- og plassnavn m.v. i Oslo av samme kategori bør i størst mulig grad søkes samlet i samme strøk. En bør unngå å bruke gate-, vei- og plassnavn m.v. som kan forveksles med navn som allerede er i bruk i Oslo.

6. Vilkår for navneendringer

Endring av navn på gater, veier, plasser m.v. i Oslo må bare foretas der eksisterende navn innebærer betydelig praktisk ulempe. Ved endring av navn på gater, veier, plasser m.v. skal vilkår for navnsetting som angitt i punkt 5 legges til grunn ved valg av nytt navn.

7. Rapportering

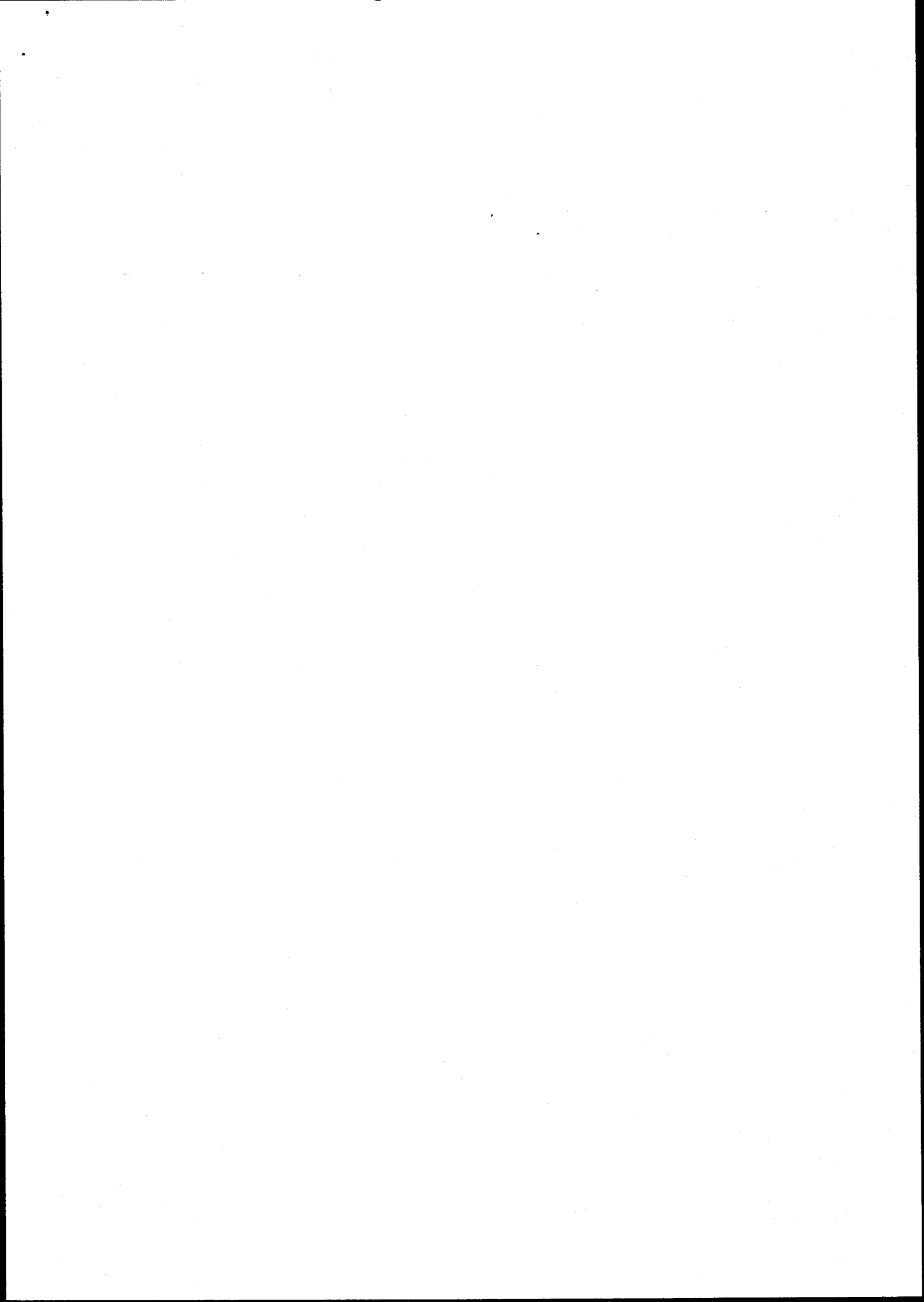
Byrådets vedtak i navnesaker oversendes fortløpende til Kultur- og utdannings-komiteen til orientering. Bydelsutvalgenes vedtak i navnesaker oversendes fortløpende byrådet ved den byrådsavdeling som har ansvaret for kulturområdet som underretter Kultur- og utdanningskomiteen.

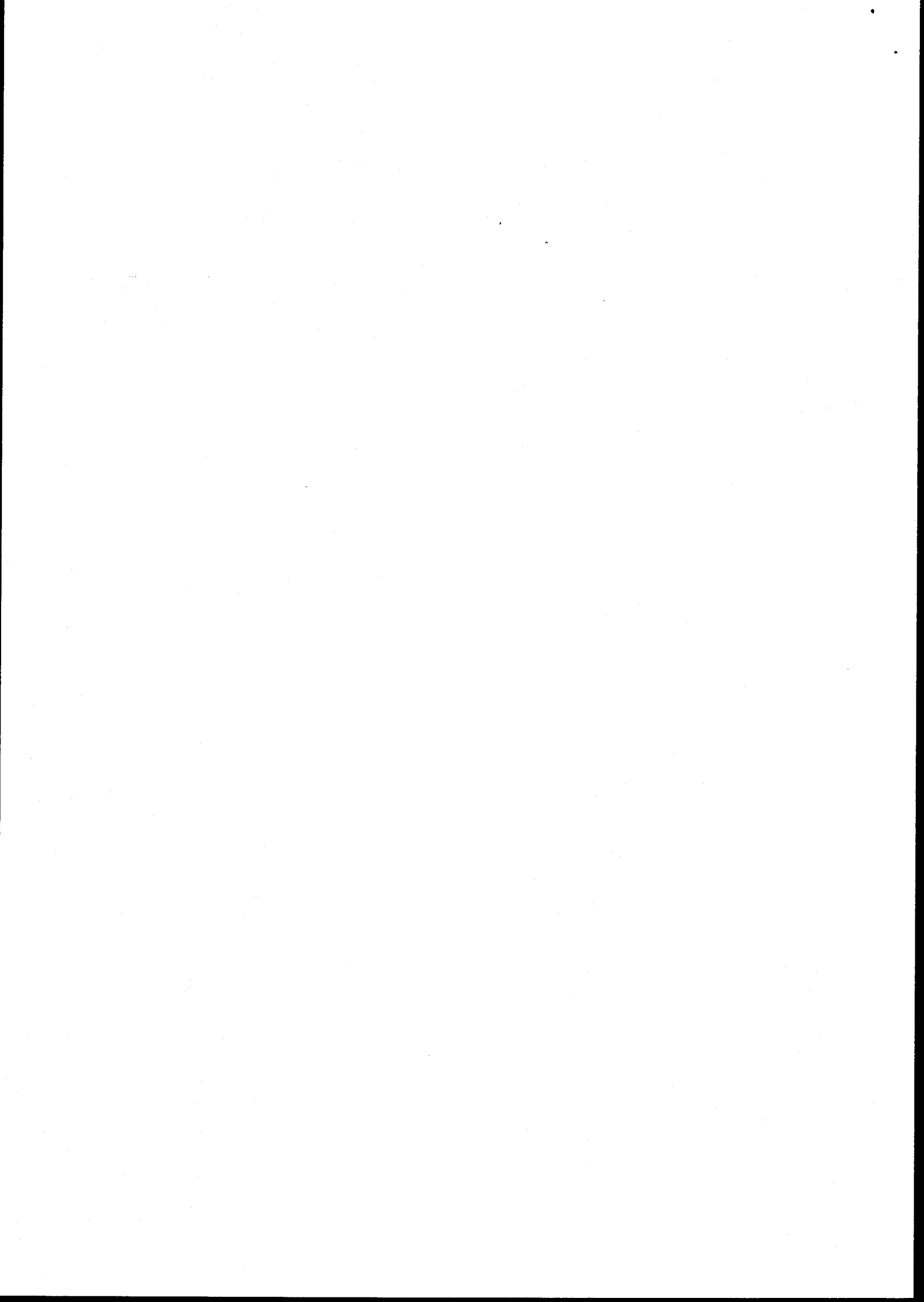
8. Endring av instruksen

Byrådet delegeres myndighet til selv å vedta mindre vesentlige endringer i instruksen.

9. Ikrafttredelse

Denne instruks trer i kraft fra det tidspunkt byrådet bestemmer.





VEDTEKTER FOR UNGDOMSRÅDET I BYDEL ØSTENSJØ

Målsetting

- 1.1 Ungdomsrådet skal være et talerør for ungdom i spørsmål som angår deres oppvekst og fritid i Bydel Østensjø.
- 1.2 Ungdomsrådet skal være et kontaktoorgan på tvers av organisasjonstilknytning og partitilhørighet.
- 1.3 Ungdomsrådet skal fremme ungdommenes samlede interesser og ikke være organ for særskilte interesser.

2. Mandat

- 2.1 Ungdomsrådet skal ivareta ungdommenes interesser og tale deres sak i Bydel Østensjø.
- 2.2 Ungdomsrådet skal behandle saker av betydning for ungdom i bydelen.
- 2.3 Saker som berører ungdommenes forhold i bydelen bør forelegges rådet til uttalelse før vedtak fattes.

3. Arbeidsoppgaver

- 3.1 Ungdomsrådet skal være ungdommenes talerør ovenfor politiske organ og kommuneadministrasjon. Tiltak, planer og saker som på ulike vis angår de unge skal sendes ungdomsrådet til uttalelse eller høring.
- 3.2 Ungdomsrådet kan ta opp og utrede saker på eget initiativ som kan sendes videre til behandling i de kommunale organene.
- 3.3 Ungdomsrådet kan sette ned egne arbeidsgrupper eller utvalg som skal arbeide med avgrensede oppgaver.
- 3.4 Ungdomsrådet legger frem en kortfattet årsrapport for bydelsutvalget før årlig budsjettbehandling i desember.

4. Møter og saksbehandling

- 4.1 Antall formelle møter skal ikke overskride åtte møter i løpet av et år.
- 4.2 Representantene mottar møtegodtgjørelse etter faste satser.
- 4.3 Møtene ledes av rådets leder. Ved leders frafall ledes møtet av nestleder, eventuelt velges en setteleder.
- 4.4 Leder er ansvarlig for å sette opp saksliste i samarbeid med sekretær. Rådet følger de rutiner og maler som er laget for formelle møter i politiske utvalg i Bydel Østensjø. Dette innebærer bl.a. at møtene kunngjøres offentlig og at de er åpne for publikum. Sakskart sendes ut en uke før møtet.
- 4.5 Vedtak i ungdomsrådet fattes i møtet. Rådet er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak fattes med alminnelig flertall. Leder har dobbeltstemme ved stemmelikhet.
- 4.6 Avdeling barn og unge er sekretariat for ungdomsrådet.

5. Oppnevning og sammensetning

- 1 representant fra hvert elevråd på ungdomsskolene. Totalt 6 representanter
- 1 representant fra hver klubbregion, velges fra klubbrådene. Totalt 3 representanter
- 1 representant fra Østensjø musikkråd
- 1 representant fra Idrettens samarbeidsutvalg Østensjø
- 4 uavhengige representanter velges på hver av de tre klubbregionene og på Kafé X. Disse trenger ikke være medlemmer av bydelens klubbtilbud for å kunne stille til valg. Valgene gjennomføres på klubbene fordi lokalene er egnet som arena for den praktiske gjennomføringen av valget.
- Det oppnevnes en personlig vararepresentant for hver representant.

Representantene må ha bostedsadresse i Bydel Østensjø. De må ha fylt 12 år og ikke mer enn 18 år i løpet av året de er oppnevnt. Rådet velger selv leder og nestleder blant ungdomsrådets representanter.

Representantene oppnevnes for et år av gangen. Perioden følger kalenderåret.

