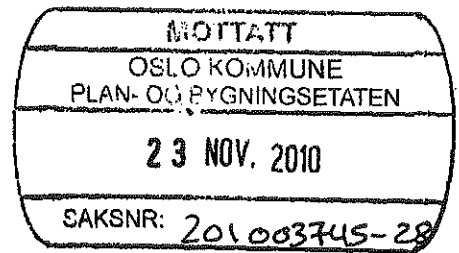




Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen



Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Dato: 19.11.2010
	201000279-7	Therese Kloumann Lundstedt, therese.k.lundstedt@bos.oslo.kommune.no tlf. 23 43 85 89	Arkivkode: 512

VARSEL OM REGULERING - VÅRONNVEIEN 17 VED MANGLERUD, GNR/BNR 148/251

Bydelsutvalget i Bydel Østensjø har i møte 15.11.2010, i sak 202/10 "Varsel om regulering - Vårønnveien 17 ved Manglerud, gnr/bnr 148/251", fattet følgende vedtak:

"Bydel Østensjø viser til tidligere bydelsutvalgsvedtak i forbindelse med område- og prosessavklaring vedrørende varsel om regulering Vårønnveien 17 ved Manglerud, gnr/bnr 148/251:

Bydelsutvalget i Bydel Østensjø har i møte 14.06.2010, i sak 117/10 "Vårønnveien 17, Manglerud. Invitasjon til innspill fra bydelen – område og prosessavklaring", fattet følgende vedtak:

- 1. Administrativ uttalelse til område- og prosessavklaring for Vårønnveien 17 tilsluttes.*
- 2. Bydel Østensjø minner om at det i parkeringsnormen for den åpne byen også skal settes av parkeringsplasser for sykkel."*

Dette til informasjon.

Med hilsen

Tove Stien
bydelsdirektør

Therese Kloumann Lundstedt
BU-sekretær

Vedlegg: Saksframlegg i BU-sak 202/10
Vedtak i BU-sak 202/10



Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Ryensvingen 1,
0680 Oslo
E-post: postmottak@bos.oslo.kommune.no

Postadresse:
Postboks 157, Manglerud
0612 Oslo

Bankgiro: 60040612087
Org. nr.: 974778807
Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 85 01



Vista utredning
v/ Paal Sørensen
C.J.Hambros plass 5
0164 Oslo

Dato: 01.11.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	10/528	Mathilde Sprovin, 23460264	512-148/251

148/251 VÅRONNVEIEN 17 - UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID

Vi viser til brev med varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Vårnveien 17. Området er i dag regulert til forretning/bolig, S-441 vedtatt 15.3.1962, tidligere bebyggelse er nylig revet grunnet brann. Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rett for et nytt bygg i fem etasjer, kontor/helse/forretninger, med parkering i kjelleren. Forslaget vil medføre en høyere utnyttelse enn gjeldende regulering tillater.

Byantikvaren har tidligere uttalt seg til planområdet, vårt brev 27.04.2010. Der konkluderte vi med følgende:

Beskrivelse av området

Manglerud lå opprinnelig i gamle Aker herred. Ved sammenslåingen av Oslo og Aker kommune i 1948 ble dette et område der det ble lagt til rette for boligbygging, på lik linje med for eksempel Lambertseter. Manglerud fikk egen sporveisforbindelse med åpning av Lambertseterbanen i 1957.

Reguleringsplan for området sydvest for Plogveien ble utarbeidet av arkitektkontoret J. Engh og Qvam og vedtatt 09.03.1954. Bebyggelsen er karakteristisk for sin tid med blokkbebyggelse i 3-4 etasjer sentrert rundt Plogveien og rekkehusbebyggelse anlagt i Plogveiens nordøstre del. Bebyggelsen nord for Plogveien, med blant annet høyhus på 12 etasjer med adresse i Rugveien, er reist etter bebyggelsesplan vedtatt i 1959. Etableringen av høyhus er karakteristisk for blokkbebyggelsen som ble anlagt utover 1960-tallet.

Arkitekturhistorisk og byplanmessig har bebyggelsen på Manglerud en sterk historisk forankring. Feltene sydvest for Plogveien ble avsatt til åpen blokkbebyggelse i 3-5 etasjer. Blokkbebyggelsen ble anlagt i en åpen kvartalsbebyggelse løst opp i lameller med åpne hjørner. Der det er bebyggelse i hjørnetomtene er denne holdt lav, og gjerne med fellesfunksjoner som butikk og barnehage. At hjørnetomtene er holdt åpne eller med lav bebyggelse sikrer god tilgang til lys og gode utområder mellom blokkene.



Bebyggelsen og bebyggelsesstrukturen på Manglerud har forankringer i den modernistiske arkitekturteori utviklet i mellomkrigstida. Grunnleggende var at blokkbebyggelsen ble anlagt i grønne omgivelser da dette ble sett på som en ideell boform tilpasset det moderne mennesket.

Byantikvarens vurderinger

Manglerud ble planlagt som et helhetlig boligområde. Reguleringsplanen vedtatt i 1954 var godt forankret i datidens byplanlegging og arkitekturideologi. Dette har etter Byantikvarens høy kulturhistorisk verdi.

Blokkbebyggelsen rundt Plogveien har i de senere år gjennomgått endringer som etterisolering og nye balkonger. Bygningsvolumene og områdets struktur er imidlertid bevart.

Forslag til utnyttelse og bebyggelse på hjørnetomta i Vårønnveien 17 vil medføre at hjørnet lukkes, og bryter grunnleggende de planmessige ideologier som lå til grunn for den opprinnelige bebyggelsesstrukturen. Byantikvaren er positive til en gjenoppbygging av hjørnetomta, men fraråder at det åpnes opp for nybygg på fem etasjer. Vi anbefaler at nytt bygg blir lavere enn de tilstøtende blokkene, slik at den opprinnelige bygningsstrukturen bevares.


Vurdering av arkeologiske forhold

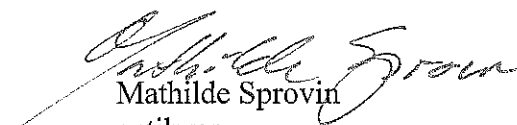
Planområdet er preget av moderne aktivitet. Opprinnelig undergrunn må antas fjernet og omrotet som følge av dette. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9.

Vi minner samtidig om at kulturminnelovens § 8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Byantikvaren opprettholder sin tidligere konklusjon, og har ingen ytterligere merknader til reguleringsarbeidet.

Med hilsen


Gry Eljesen
antikvar


Mathilde Sprovin
antikvar



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Vista utredning AS

C.J. Hambros plass 5
0164 OSLO

Dato: 16.11.2010

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh:	Arkivkode:
	10/1384-	Vidar Aasbrenn Fiskum, 454 76 542	512
	10/29165 (Oppgis ved henv.)		

**EBY: ingen merknad - Varsel om regulering - Vårønnveien 17 ved
Manglerud Gnr/bnr 148/251**

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har mottatt varsel om igangsetting av regulering for ovennevnte område.

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

EBY kjenner ikke til forhold som har betydning for reguleringsarbeidet i det angitte området.

Med vennlig hilsen
Eierseksjonen

Allan Bøe
seksjonsleder

Vidar Aasbrenn Fiskum
spesialkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.



Eiendoms- og
byfornyelsesetaten

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

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

Telefon: 02 180 Org.nr.: 874 780 782
Telefaks: 22 17 33 16 Giro: 6004.06.34153
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Vista utredning AS
C.J. Hambros plass 5
0164 OSLO

Dato: 17.11.2010

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Arkivkode:
	201000755-3	Janicke Borgen, 23493118	512,1

VARSEL OM REGULERING - VÅRONNVEIEN 17 VED MANGLERUD GNR 148 BNR 251


Samferdselsetaten viser til ovennevnte planforslag og har følgende foreløpige kommentarer det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

- Avkjørsel skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørsel skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsel skal være 4,0 - 5,0 meter ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering. Avkjørsel skal markeres med pil på plankartet.
- Adkomst til planområdet må samles i en avkjørsel av hensyn til trafiksikkerhet.
- Parkering skal være i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Varelevering må anordnes på egen grunn. Varelevering må ikke skje ved inn- eller utrygging til kommunal vei.
- Byggegrense mellom offentlig vei og bebyggelse skal i henhold til Veilovens §29 være minimum 15 meter fra senterlinje vei. Dersom byggegrense fastsettes i reguleringsplan kan vi akseptere at det gis dispensasjon fra veiloven med inntil 6 meter fra kant regulert samlevei. Dette gjelder også for underjordiske anlegg.
- Det må påses at fremkommelighet for kollektivtrafikk og myke trafikanter sikres under anleggsperioden.

Vi vil komme tilbake med utdypende kommentarer når det foreligger mer materiale i saken.

Med vennlig hilsen


Anders Arild
Seksjonssjef


Janicke Borgen
Spesialingeniør



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



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

Vista utredning AS

C. J. Hambros plass 5
0164 OSLO

Dato: 15.11.2010

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):

Saksbeh.:

Arkivkode:

10/01714-4

Svein Oddvar Korsvik, 47354226

512.2

GNR 148 BNR 251 - VÅRONNVEIEN 17 - VARSEL OM REGULERING

Vi viser til Deres brev datert 25.10.2010 angående varsel om regulering – Vårønnveien 17 ved Manglerud, gbr 148/251.

Vann- og avløpsetaten har ikke merknader til varsel om regulering.

I planen må det tas omsyn til lokal overvannshåndtering av overflatevann, takvann og drenevann. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene.

Med hilsen

Jan Aksøy
prosjektutvikler byutvikling
Avdeling plan og prosjekt

Svein Oddvar Korsvik
konsulent

Godkjent elektronisk og ekspedert i papirform uten underskrift



Vann- og avløpsetaten

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

Telefon: 02 180 Bankgiro: 6045.05.20643
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.:971 185 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no

Paal Sørensen

Fra: Østbakken Sven Eldar <Sven.Eldar.Ostbakken@hafslund.no>
Sendt: 2. november 2010 11:38
Til: Paal Sørensen
Emne: Vårønnveien 17.

Hei.
Viser til deres brev av 2010-10-25.
Viser til vårt underlag sendt Oslo Kommune Plan og bygningsetaten den 2010-04-25.
Utover dette har vi ingen nye kommentarer vedr. denne aktiviteten.
Vårt ref. nr. er: H16407.

Med Hilsen
Hafslund Nett AS

Eldar Østbakken
Drammensveien 144
0247 Oslo
e-post: sven.eldar.ostbakken@hafslund.no
Tlf. 90763415

Denne e-post og evt. vedlegg er kontrollert av <http://garnesdata.no> sine sikkerhetssystemer og inneholder ikke virus



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Miljøvernavdelingen

Vista Utredning as
CJ Hambros plass 5
0164 OSLO

Deres ref.:	Deres dato:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	25.10.2010	2010/22594 M-FO	Marit Lillesveen, miljø Kari E Morbech, beredskap	18.11.2010

**OSLO KOMMUNE VÅRONNVEIEN 17 GBNR 148/251 UTTALELSE TIL VARSEL
OM IGANGSATT REGULERINGSPLAN**

Det vises til innkommet sak datert 25.10.2010.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus minner om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse i tilknytning til planen, jf. § 4-3. Vi har utover dette ingen merknader til saken i denne fasen.

Med hilsen

Are Hedén
seksjonssjef

Marit Lillesveen
overingeniør

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift.

Kopi: Oslo kommune plan- og bygningsetaten

Manglerudjordet Borettslag S.138

Oslo den 8-11-2010.

Til
VISTA Utredning A/S
V/ Paal Sørensen
Hambros plass 5.
0164 Oslo.


Varsel angående byggeplaner Vårnvn.17. Gnr.148- Bnr.251 i Oslo.
Styret i Manglerudjordet borettslag har mottatt deres melding om planene for utbygging av
branntomten i gitte adresse.

Vårt syn i saken er at det blir store trafikkproblemer i området med så stor utnyttelsesgrad av
tomten. Det er meget store problemer allerede i dag, grunnet manglende parkering i området.
Spesielt etter at de ansatte ved Manglerud senter ikke får parkere på senterets parkeringsplass.
I Plogveien og tilstøtende veier er det overfylt allerede og store problemer, samt at Plogveien
er så smal at busser ikke kan møte biler på sommertid og må benytte fortauet, der skolebarna
går til og fra T banen.

Vi i Manglerudjordet borettslag synes OBOS tar lite hensyn til sine (gamle)? medlemmer og
er i mot at det bygges høyere en maks 3 etasjer på tomten da tidligere bygg hadde kun en
etasje.

Vi mener videre at en koloss på 5 etasjer ikke vil passe inn i blant bolig-massen som er i vårt
borettslag. Samtidig vil dette bygget sjenere utsynet for naboblokkene og medføre ekstra
trafikkbelastning i tillegg til allerede alt for stor trafikk i Plogveien.

Håper dere tar området i øyesyn på vinteren med nesten ufremkommelige tilstander i området,
dette er fakta og ingen overdrivelse. Håper at vi kan bli hørt i en så viktig sak og ikke bli
fullstendig overkjørt.


For styret
Asbjørn Hagen
Styreleder

VISTA Utredning

Paal Sørensen

C.J.Hambros plass 5

0164 OSLO

Østensjø Bydel /v

Bydelsdirektør Tove Stien

postmottak@pbs.oslo.kommune.no

Bydelsutvalget /v

Arnfinn Aabø

aaaboe@online.no

Oslo,15.11.10

Manglerudvangen borettslag har mottatt varsel om regulering – Vårnveien 17 ved Manglerud, gnr/bnr 148/251.

På et møte med Obos forretningsbygg 8. mars 2010 var disse invitert.

Styret i Manglerudvangen borettslag ved nestformann Reidar Loftesnes, styremedlem Terje Christoffersen og Tore E. Bjørnsen, sammen med **Manglerudjordet borettslag** ved Styreleder Asbjørn Hagen og styremedlem Peder Mathisen,

Tema presentasjon og utvikling av Vårnveien 17 på Manglerud

På møte ble det lagt frem tegninger av et 5 etage bygg som skulle inneholde tjeneste yting (helse, trening, kultur) næring (kontor)

Vi har tidligere oven for Obos forretningsbygg uttalt oss negativt til et så høyt bygg som vil ruve over alle bygg i nærheten som en stor koloss i miljøet på Manglerud som er et veletablert boligstrøk fra 1960 tallet. Vi har påpekt at med den virksomhet dette bygget vil ha er det ikke tatt hensyn til parkeringsplasser i et strøk som allerede har parkeringsproblemer. Trafikken vil øke noe som skaper problemer for vanlig trafikk i en gate som er smal hvor bussene må kjøre på fortauet når den møter biler. De fire barnehagene i nærheten bruker Plogveien for å komme til og fra busser og T banen. Her går også skoleungdom fra tre forskjellige skoler.

Det bygget som tidligere stod på denne tomten var et 1. etg. høyt bygg. Beboerne i Manglerudjorde og Manglerudvangen borettslag som huser ca. 3000 mennesker kan ikke akseptere at Obos Forretnings bygg bygger et så gedigent bygg her.

Er Obos blitt så kynisk at de nå tenker bare økonomi og ikke mennesker.

Med vennlig hilsen

Manglerudvangen borettslag

For styret Terje Christoffersen.