



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO KOMMUNE	
BYDEL ØSTENSJØ	
29 AUG 2011	
200900087-9	UG
AVD. SAKSBEH.:	AK 512

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

Dato: 25.08.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200813856-44 Saksbeh: Maria Skåren
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

**KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
FRA 29.08.2011 TIL 10.10.2011
FORSLAG TIL DETALJREGULERING
SKULLERUDBAKKEN, SKULLERUD**

Plan- og bygningsetaten har 18.08.2011, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Området er i dag regulert til byggeområde for boliger og foreslås omregulert til

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse

som foreslått av Solheim+Jacobsen Arkitekter, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-200813856, datert 03.08.2011.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> på vår referanse.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1.

Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

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

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **10.10.2011**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

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

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

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøringer på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Ragnhild Sigvartsen (sign)
Kundekonsulent

Vedlegg



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Skullerudbakken, Skullerud Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse. 16 leiligheter vil få mulighet til å innrede loftsetasje ved at det tillates takopploft. Det er vedlagt bindende fasadetegninger for loftsutbygging. Det blir ingen nye boenheter og fotavtrykk endres ikke. Byggegrenser justeres i henhold til allerede oppførte terrasser, og tillatt grad av utnyttelse oppdateres og angis i m² BRA. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Solheim + Jacobsen Arkitekter for Skullerudtunet 2 Borettslag



Bydel: Østensjø
Gnr./bnr.: 168/127
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 200813856
Dokumentnummer: 39



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	6
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	7
Forminsket plankart	side	10
Planbestemmelser	side	11
Vedtak om offentlig ettersyn	side	27

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. ROS-analyse
5. Eksisterende fasadetegninger
6. Nye fasadetegninger
7. Soldiagrammer
8. Bilder
9. Snitt og plantegning

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside:

Plankart i målestokk 1:500, dokument 43, fil 1

FAKTAARK

Forslagsstiller:

Skullerudtunet II borettslag v/Svein Erik Stormfelt, PB 7164 St Olavs plass, 0130 OSLO
Kontaktperson - styreleder Solveig Liane, tlf: 22 74 61 99, e-post: solveig_liane@yahoo.no

Konsulent:

Solheim & Jacobsen Arkitekter v/Elena Jakobsen, PB 408 Sentrum, 0103 OSLO, tlf: 23 10 39 00, e-post: post@sj-arkitekter.no

Eieropplysninger

Gnr. 168	bnr.127	Skullerudtunet II borettslag
Gnr. 168	bnr.29	Saga Eiendomsutvikling AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 3304 m²

Areal for hvert formål:

Område for bebyggelse og anlegg –boligbebyggelse (B1)	1309 m ²
Område for bebyggelse og anlegg –boligbebyggelse (B2)	946 m ²
Område for bebyggelse og anlegg –boligbebyggelse (B3)	442 m ²
Område for bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (B4)	607 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA = 656 m²
Under terreng: BRA = 0 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA = 1779 m²
Under terreng: BRA = 0 m²

Utnyttelse m. m.

Bruksareal bolig B1	BRA = 1225 m ²
Bruksareal bolig B2	BRA = 870 m ²
Bruksareal bolig B3	BRA = 340 m ²

Antatt antall boligenheter:	16 stk.
Antatt boligtype:	Rekkehus og tomannsbolig
Antatt leilighetsfordeling:	Fem-roms leiligheter

Parkering

Parkering reguleres ikke (bestemmelser i gjeldende reguleringsplan videreføres).

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varslings

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 01.02.2011 i Aftenposten og Dagsavisen (nettutgave).
Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 08.02.2011, 11.02.2011 og 13.02.2011.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 3. tertial 2011.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet ligger på Skullerud, midt inni et etablert boligområde. Planforslaget omfatter gnr. 168, bnr. 127 og deler av bnr. 29 (kjørbar gangvei). Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, og er bebygget med rekkehus/tomannsbolig som inneholder til sammen 16 boenheter. Boligbebyggelsen er oppført i to etasjer, med unntak av boenheten Skullerudbakken 30 som også har kjeller. Boligområdet består av flere borettslag, og opprinnelig var det to av disse som ønsket loftsutbygging. Det er imidlertid kun et borettslag som har gått videre med planene, og samtlige boenheter innenfor planområdet vil få mulighet til takoppløft og loftsinnredning.

Forslagsstiller ønsker å ha mulighet for loftsutbygging uten å være avhengig av dispensasjoner, og gjeldende regulering er delvis utdatert (utnyttelse, byggelinjer, plassering av kjørbar gangvei, høyder). Det foreslås derfor å oppdatere reguleringsplanen slik at den stemmer med faktisk situasjon og slik at det kan tillates takoppløft. Tillatt tomteutnyttelse endres fra % TU til m² BRA. Bestemmelsen om etasjeantall (§ 4) tas ut. I tillegg foreslås en justering av byggegrensene i tråd med dagens situasjon, boligenes fotavtrykk skal ikke endres. Loftsutbygging skal skje i henhold til konkrete fasadetegninger som gjøres bindende i reguleringsbestemmelsene.

Planområdet omfattes av reguleringsplan S-3037, vedtatt 15.03.1989, og er regulert til byggeområde for boliger. Maks tillatt tomteutnyttelse er %-TU = 47 %. Maks tillatt etasjeantall er 3, hvorav den ene etasjen skal være underetasje eller ligge i takkonstruksjonen når etasjetallet er mer enn 2.

Det ble vedtatt mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan den 08.07.1997. Endringen innebar økning av tillatt tomteutnyttelse i reguleringsplanen til % TU = 52 %, for å gi mulighet for å bygge parkeringskjeller. I bebyggelsesplanen innebar endringen økning av antall bruksenheter, boligtyper og plassering innenfor regulert byggelinje uten at boligarealet øker. Dette medførte igjen at maks tillatt etasjeantall gikk fra 3 etasjer til 2 etasjer.

Kommuneplan 2009, juridisk bindende arealdel for Oslo, vedtatt 16.12.2009. Bakgrunnen for planen er den nye plandelen i Plan- og bygningsloven som trådte i kraft 01.07.2009. Bystyret har derfor vedtatt en foreløpig juridisk bindende arealdel for Oslo som omfatter alle gjeldende kommunedelplaner med juridisk bindende bestemmelser samt alle gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner. Arealdelen innebærer ingen endring av eksisterende juridisk bindende arealformål. Den består av et plankart med to planregistre, alle datert 26.08.2009.

Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025, vedtatt 11.06.2008.

Ny bebyggelse søkes tilpasset eksisterende miljø slik at Oslos utforming, historiske, estetiske og visuelle karaktertrekk tas vare på og videreutvikles.

5.8 Tilrettelegge for tilstrekkelig og variert boligbygging.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er regulert til byggeområde for boliger, med maksimalt tillatt 3 etasjer og maksimal utnyttelsesgrad 47% TU. Senere vedtatt bebyggelsesplan endret dette til 2 etasjer og 52% TU. Planområdet foreslås omregulert til bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse. 16 leiligheter vil få mulighet til å innrede loftsetasje ved at det tillates takoppløft. Det er vedlagt bindende fasadetegninger for loftsutbygging. Høyder reguleres som vist på plankartet. Det blir ingen nye boenheter og fotavtrykk endres ikke. Byggegrenser justeres i henhold til allerede oppførte terrasser, og tillatt grad av utnyttelse oppdateres og angis i m² BRA. Planområdet er delt inn i fire områder, B1- B4, hvorav B4 ikke skal bebygges men

opparbeides som en kjørbær gangforbindelse. Avkjørsel og parkering endres ikke, da dette allerede er sikret i vedtatte reguleringsplaner utenfor planområdet.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 6 forhåndsuttalelser.

Liste over forhåndsuttalelser:

1. Bydel Østensjø	28.02.2011
2. Byantikvaren	24.02.2011
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	08.03.2011
4. Samferdselsetaten	16.02.2011
5. Hafslund Nett AS	14.02.2011
6. Skullerudtunet I borettslag	07.03.2011

Sammendrag av forhåndsuttalelsene:

Bydel Østensjø, Samferdselsetaten, Byantikvaren, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Hafslund Nett AS viser til tidligere samrådsuttalelser og har ingen ytterligere bemerkninger.

Skullerudtunet I borettslag bemerker at planforslaget vil føre til bortfall av ettermiddagssol for enkelte boenheter i Skullerudtunet I borettslag.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene:

Det vises til avsnitt "Sol- og lysforhold" i punkt "Forslagsstillers begrunnelse". Sol- og lysforhold for Skullerudtunet I borettslag vil ikke være vesentlig forverret.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Noen naboer mener de vil miste ettermiddagssol som følge av loftsutbyggingen. Forslagsstiller har utarbeidet soldiagrammer som viser at solforholdene endrer seg minimalt. De viser til forslagsstillers faglige begrunnelse hvor de skriver at det er gode sol- og lysforhold i området. Disse blir ikke vesentlig forverret som følge av påbygging. Det er kjørbær gangforbindelse og fellesarealet mellom rekkehusene som vil få endringer i sol- og lysforhold. Sol- og lysforhold etter gjennomføring av påbygg vil fortsatt være gode i planområdet. Plan- og bygningsetaten anser ikke at foreslåtte takoppløft vil medføre nevneverdige konsekvenser for naboene.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Planforslaget medfører i hovedsak at det tillates takoppløst slik at loftsetasje kan innredes i eksisterende boliger. Dette gir 35 - 43m² økt boligareal per boenhet, og eksisterende leiligheter endres fra 4-roms til 5-roms. Dette kan føre til at flere kan bli boende lenger i området. Området har for det meste 4-roms leiligheter og er et attraktivt område for barnefamilier. Planforslaget kan bidra til mer variert boligsammensetning. Planforslaget anses ikke å være i strid med overordnede planer.

Landskap

Planområdet skråner ned mot sør. Området er allerede utbygd og det finnes lite vegetasjon, kun et par mindre trær. For øvrig finnes det noen mindre områder/forhager med gress og hekk. Loftsutbyggingen vil ikke medføre nedbygging av uteareal. Byggegrensene justeres i henhold til allerede oppførte terrasser, men forslagsstiller opplyser at forhager og terrasser skal opprettholdes. Ca. 80m sør for planområdet begynner et grøntområde som er delvis regulert til spesialområde (naturvern) og delvis til friområde (park), og er en del av marka. Disse områdene blir ikke påvirket av planforslaget.

Naturmangfold

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase. Kunnskapsgrunnlaget ansees derfor som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9.

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4, 5, 11 og 12 fravikes. Vurdering etter nml § 10 ansees derfor ikke relevant.

Kulturminner

Byantikvaren har ingen innvendinger mot planforslaget og krever ikke arkeologisk registrering. Eksisterende bebyggelse er av nyere dato, det er ingen kjente kulturminner. Det er kun snakk om loftsutbygging og planforslaget medfører ingen konsekvenser for kulturminner.

Miljøfaglige forhold

Planforslaget medfører ingen nye boenheter, det vil derfor ikke bli mer trafikk til området. E6 ligger ca. 150m vest for planområdet, med bebyggelse og vegetasjon i mellom. Det er registrert rød støysone sør og vest for planområdet, gul støysone strekker seg inn mot bebyggelsen i nord. Støyforholdene sikres gjennom reguleringsbestemmelsene, hvor det stilles krav om at støyskjerming skal være i henhold til T-1442 eller senere vedtatt forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Det er ikke registrert biologisk mangfold i området, se avsnitt om naturmangfold over. Sol- og skyggeforhold blir tilnærmet likt som før. Forøvrig ingen store konsekvenser for miljøfaglige forhold.

Trafikkforhold

Avkjørsel og parkering ligger utenfor planområdet og opprettholdes som før. Regulert kjørbare gangvei mellom eksisterende boliger innenfor planområdet er opparbeidet noe forskjøvet i forhold til gjeldende regulering, planforslaget regulerer gangforbindelsen i tråd med eksisterende situasjon. Det reguleres ikke

nye gangveier. Det går buss forbi området som stopper på bussplass rett ved eksisterende avkjørsel. Det går t-bane fra Skullerud stasjon.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en enkel risiko- og sårbarhetsanalyse som viser at det ikke er risiko forbundet med tiltaket. Det er oppgitt at det er mulig at området er utsatt for radongass, men at det ikke er registrert forekomster av radon. Forslagsstiller har ikke oppgitt om det er gjort målinger nylig. Området er ikke utsatt for ras, skred, flom eller lignende. Bakgrunnen for planforslaget er et ønske om å bygge ut loftsetasje i allerede eksisterende boligbebyggelse, og dette vil ikke endre dagens situasjon i forhold til trafikk og fare for ulykker. Det er ikke behov for ytterligere ROS-analyse.

Sosial infrastruktur

Det er barnehager og skoler i området. Loftsinnredning vil ikke medføre konsekvenser for offentlig servicetilbud, men kan gi større leiligheter som vil være attraktivt for barnefamilier. Tomten er ikke egnet for barnehage ettersom den allerede er ferdig utbygget.

Teknisk infrastruktur

Det skal ikke etableres nye boenheter på loftet. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at planforslaget vil generere ytterligere krav/endringer til vann, avløp eller renovasjon.

Estetikk og byggeskikk

Planområdet er bebygget med rekkehus og en tomannsbolig, til sammen 16 leiligheter. Planforslaget medfører i hovedsak ikke ny bebyggelse, kun takoppløft mot sør eller vest slik at loftsetasje kan innredes. Møne- og gesimshøyde må heves da eksisterende loft per i dag ikke har tilstrekkelig høyde med kun 2,1 meter på midten. Ny gesimshøyde på takoppløft vil være tilsvarende dagens mønehøyde. Det er utarbeidet bindende tegninger for takoppløft for å sikre en fortsatt ensartet utforming av bebyggelsen. Takoppløft/loftsutbygging skal tilpasses eksisterende bebyggelses karakter, formspråk, materialer og farger. Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for fjernvirkning. Hovedgrep, bebyggelsesstruktur, bygningstype, osv. endres ikke. Høyde og utnyttelse oppdateres i henhold til TEK10. Byggegrensene justeres slik at disse blir i tråd med allerede oppførte terrasser.

Stedsutvikling

Området rundt Skullerud t-bane skal fortettes og det vil komme flere nye boliger, bla. skal tilliggende eiendom i øst bebygges med 30 boenheter. Selvaag har planlagt 4-roms leiligheter på denne eiendommen.

Barns interesser

Planforslaget berører ikke leke- og oppholdsarealer. Fotavtrykket endres ikke og det skal ikke bygges nye boenheter.

Universell utforming

Planforslaget innebærer en loftsutbygging i eksisterende boliger. Det foreslås ikke bestemmelser om universell utforming i planen utover det som er fastsatt i Teknisk forskrift (TEK10).

Foreløpig konklusjon

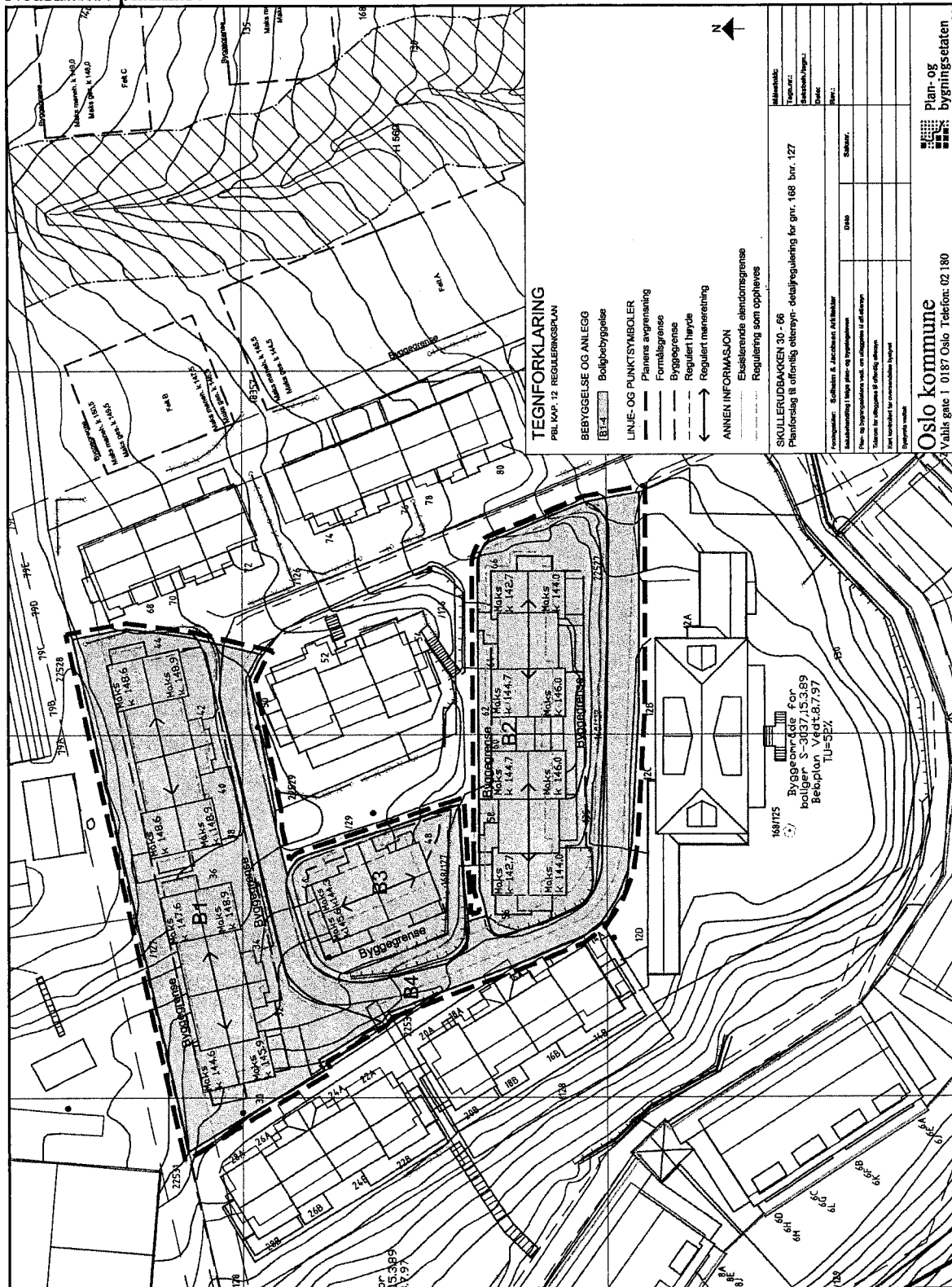
Planområdet ligger inni et etablert boligområde, og er bebygget med rekkehus/tomannsbolig i to etasjer med totalt 16 boenheter. Boligformål skal opprettholdes, det foreslås kun en loftsutbygging for boenhetene innenfor planområdet. Det vil være nødvendig med takoppløft for å oppnå tilfredsstillende takhøyde. Det blir ingen nye boenheter. Da en loftsutbygging ikke vil øke bygningenes fotavtrykk anses loftsutbyggingen i seg selv som uproblematisk. Foreslåtte utbygging vil heller ikke medføre konsekvenser for nærmiljøet og

forhold knyttet til innsyn, sol- og lysforhold. Plan- og bygningsetaten kan anbefale loftsutbygging innenfor planområdet, etter konkrete bindende tegninger i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Gjeldende regulering er utdatert i forhold til beregning av utnyttelse, byggelinjer er overskredet, plassering av kjørbare gangveier er forskjøvet, og høyder er oppgitt i etasjeantall. Det foreslås derfor å oppdatere reguleringsplanen slik at den stemmer med eksisterende situasjon, i tillegg til at det kan tillates takoppløft. Forslagsstiller har opplyst at det allerede da bygningene ble oppført var avvik i forhold til byggelinjene. I tillegg har det blitt gitt tillatelse til oppføring av terrasser utover byggelinjene i senere tid. Byggegrenser justeres i henhold til allerede oppførte terrasser, og tillatt grad av utnyttelse oppdateres og angis i m² BRA. Avkjørsel og parkering endres ikke, da dette allerede er sikret i vedtatte reguleringsplaner utenfor planområdet.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Nedskalert plankart



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
SKULLERUDBAKKEN**

Gnr.168/ Bnr.127 og deler av Gnr. 168/Bnr. 29

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket ABPN-200813856 og datert 03.08.2011.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse (B1, B2, B3, B4)

§ 3 Utnyttelse

Det tillates følgende maksimal utnyttelse:

B1 – 1225 m² BRA

B2 – 870 m² BRA

B3 – 340 m² BRA

B4 tillates ikke bebygget.

§ 4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene og de angitte høydene vist på plankartet.

Bebyggelsen som ligger i skrått terreng i område B1 og B2 skal trappes ned med terrenget med høyder som vist på plankartet.

Terrasser, balkonger, verandaer, boder og inngangspartier tillates oppført utenfor regulerte grenser for maksimale gesimshøyder, men innenfor byggegrensene.

Utvendige terrengtrapper og interne støttemurer tillates oppført utenfor byggegrenser.

§ 5 Fellesbestemmelser

Område for bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (B4) skal være felles for gnr. 168 bnr. 125, 126, 127 og 128. Området B4 skal opparbeides som en kjørbare gangforbindelse.

§ 6 Utforming**6.1 Boligtyper**

B1 og B2 tillates utbygget med rekkehusbebyggelse. B3 tillates utbygget med en tomannsbolig.

Bebyggelsen skal ha saltak. Møneretning skal være som vist på plankartet.

6.2 Fremtidig bebyggelse

Forutsatt av kravene i §§ 3 og 4 er oppfylt kan boliger utvides i henhold til følgende utbyggingstegninger:

B1: tegninger nr. 02, 03, 04, 05, 06, 07

B2: tegninger nr. 10, 11, 12, 13 og 14

B3: tegninger nr. 08 og 09

samtlig datert 19.05.2011 fra Arkitekt MNAL Gunnar F. Andersen.

Loftsutbygging som er vist på fasadetegninger er bindende. Grense for bindende utforming er vist på fasadetegninger. Øvrige deler av fasadetegninger er ikke bindende. Utbyggingen skal være godt tilpasset eksisterende bebyggelses karakter, formspråk, materialer og farger.

§ 7 Avkjørsel og parkering

Avkjørsel skal opparbeides i henhold til § 8 i S-4568, vedtatt 23.03.2011.

Parkeringsplasser skal anordnes og plasseres i henhold til § 5 i S-3037, vedtatt 15.03.1989.

§ 8 Utomhusplan

Ved innsendelse av byggesøknad for oppføring av nybygg som følge av brann eller annen uopprettelig skade kreves innsendelse av utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning, opparbeidelse av utearealer på egen grunn og tilstøttende fellesarealer. Utearealer skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

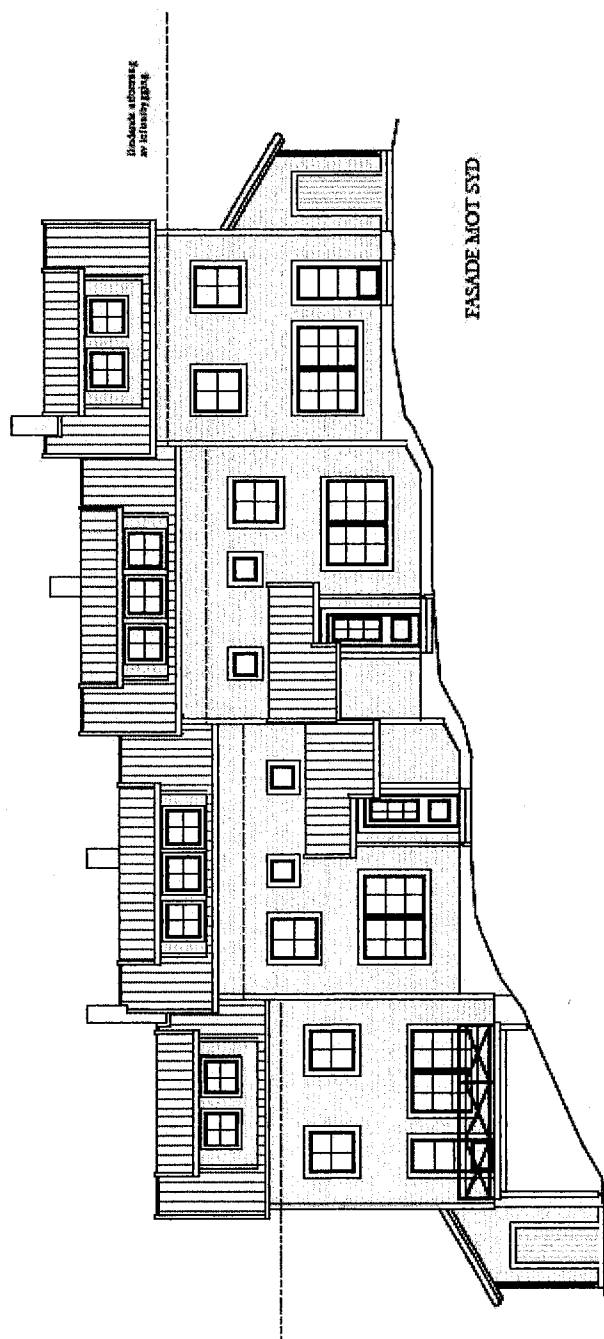
§9 Støy og forurensning

Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Støykrav må oppfylles i bygninger og på utearealer.

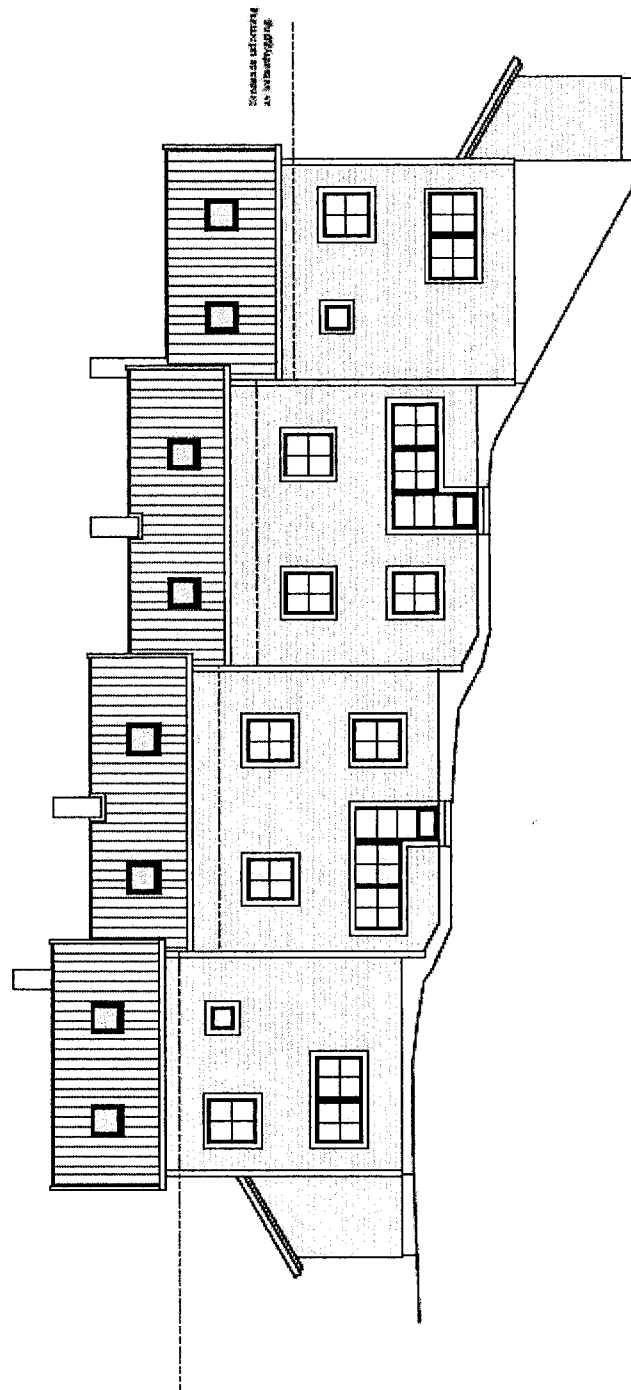
Krav knyttet til luftforurensning skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.

BINDENDE FASADETEGNINGER:

1. Skullerudbakken 30-36 – fasade mot syd
2. Skullerudbakken 30-36 – fasade mot nord
3. Skullerudbakken 30-36 – fasader mot øst og vest
4. Skullerudbakken 38-44 – fasade mot syd
5. Skullerudbakken 38-44 – fasade mot nord
6. Skullerudbakken 38-44 – fasader mot øst og vest
7. Skullerudbakken 46-48 – fasader mot vest og syd
8. Skullerudbakken 46-48 – fasader mot øst og nord
9. Skullerudbakken 56-60 – fasade mot syd
10. Skullerudbakken 56-60 – fasade mot nord
11. Skullerudbakken 62-66 – fasade mot syd
12. Skullerudbakken 62-66 – fasade mot nord
13. Skullerudbakken 56-66 – fasader mot øst og vest

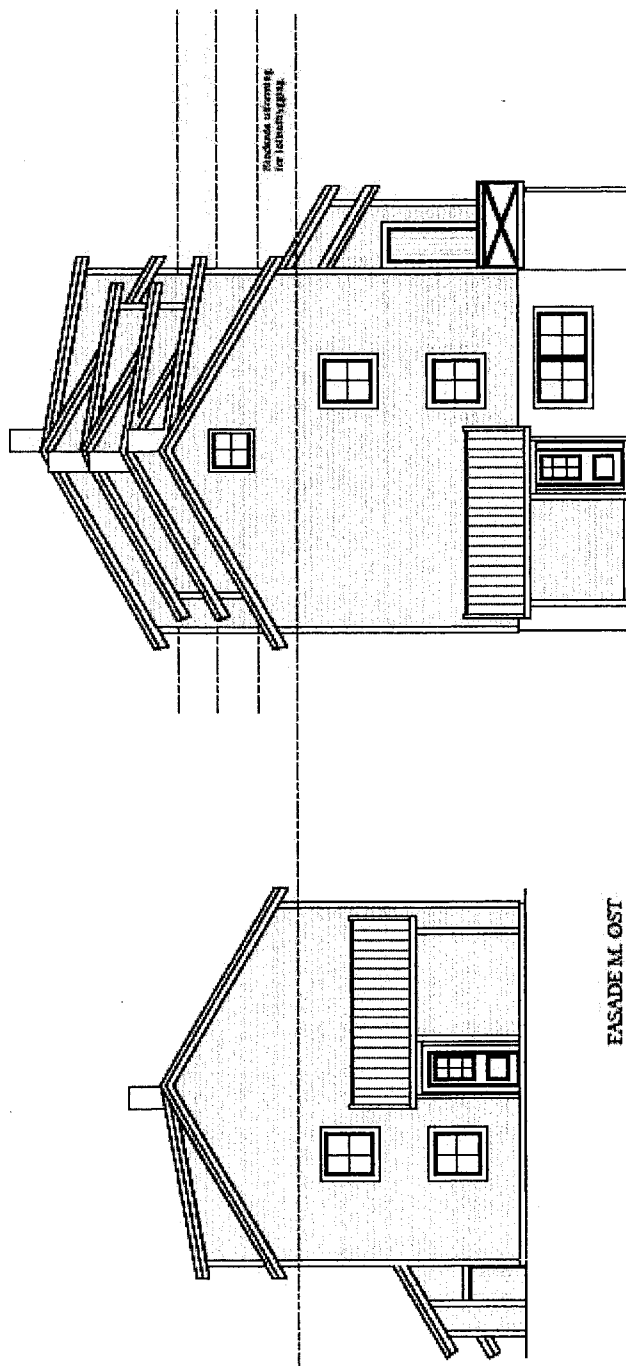


SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDRAKKEN 30/36 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N02
 ARKITEKT MONA GUNNAR F. ANDERSEN - Urnesberg Terrasse 13 B - 0581 OSLO - 21 98 00 10 - 92 01 49 21 - gfaa@online.no



FASADE MOT NORD

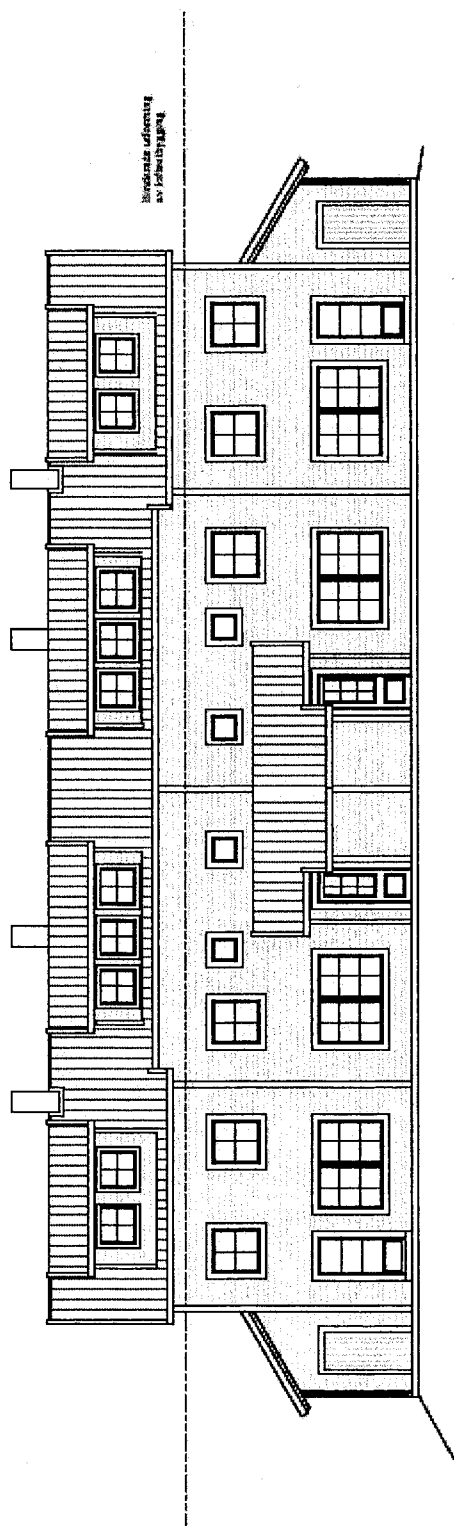
SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBRAKKEN 30/36 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N03
 ARKITEKT MØAL GUNNAR F. ANDERSEN - Utsamlings Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 21 01 43 27 - gfaar@anderson.no



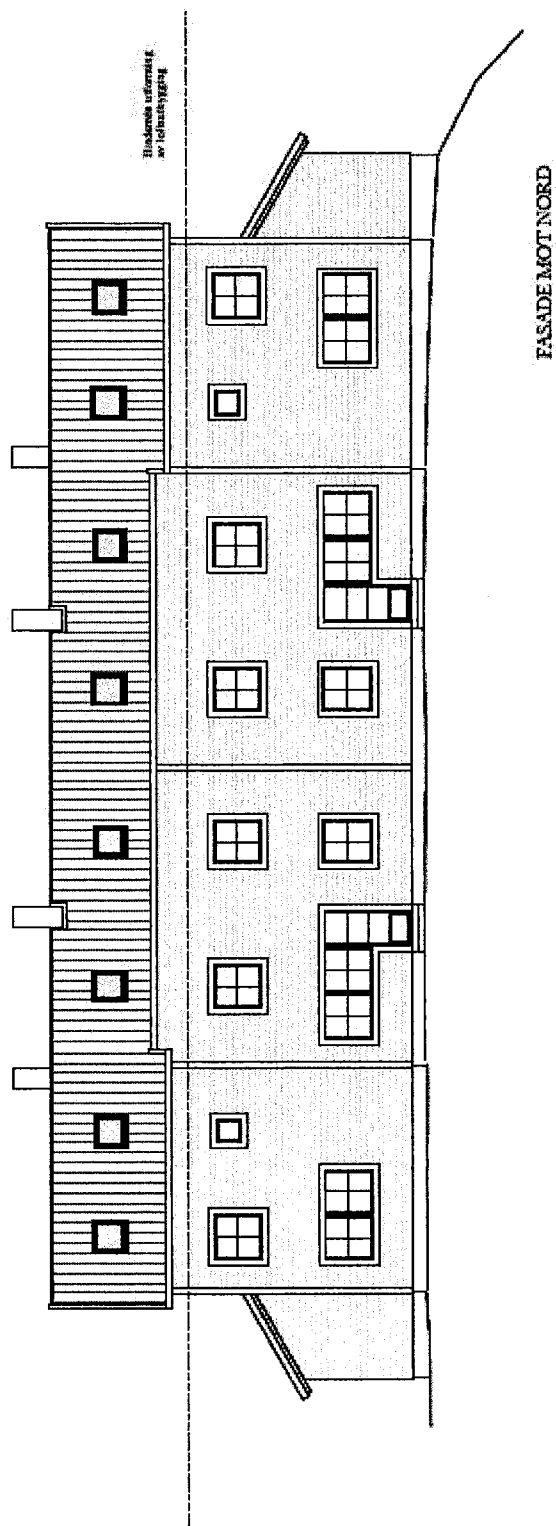
FASADE M. ØST

FASADE M. VEST

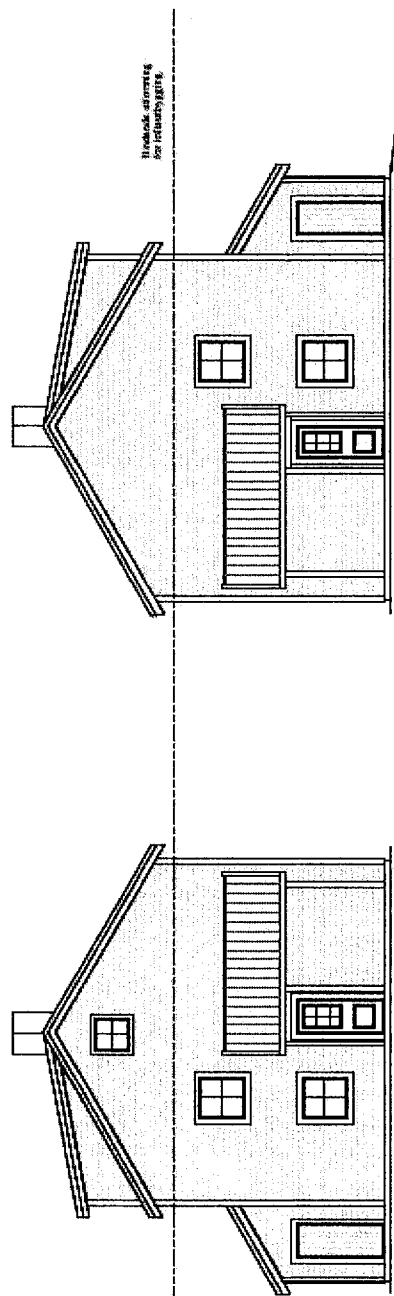
SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBRAKKEN 30/36 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N04
 ARKITEKT: MØNÅ GUNNAR F. ANDERSEN - HANSENBERG Terrasse 15 B - 0361 OSLO - 21 93 00 10 - 52 01 45 27 - plaz@online.no



SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBAKKEN 38/44 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N05
 ARKITEKT MÅNÅL GUNNAR F. ANDERSEN - Utarbeidet i samarbeid med - 0581 OSLO - 21 58 00 10 - 22 01 45 27 - gf@gunnar.no



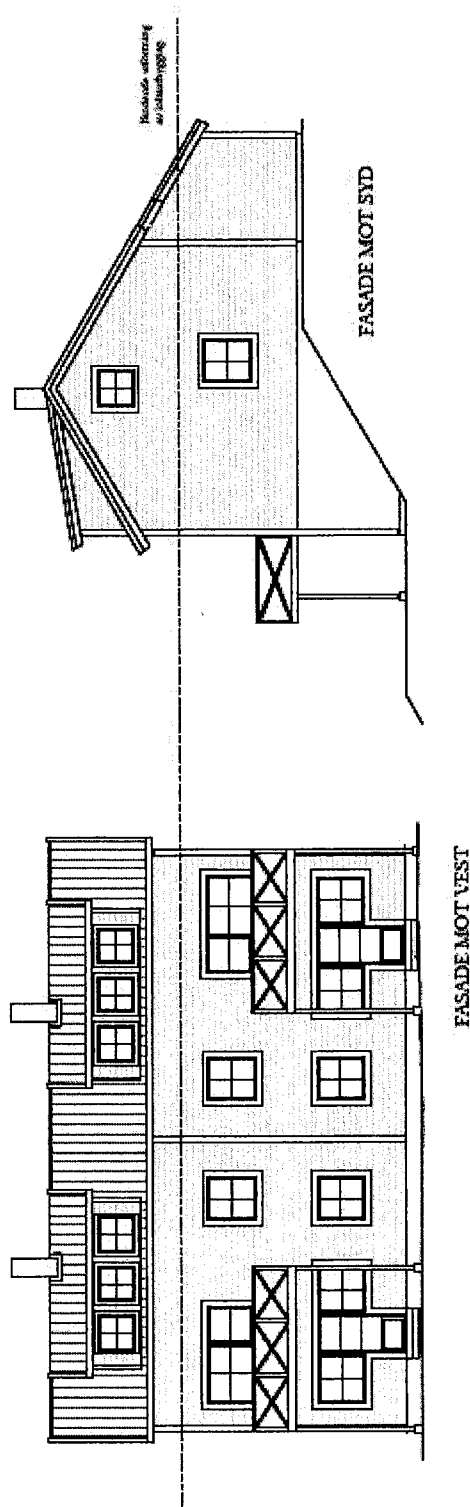
SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBRAKKEN 38/44 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N06
 ARKITEKT MNAI GUNNAR F. ANDERSEN - Uransberg Terrasse 15 B - 0361 OSLO - 21 39 00 10 - 92 01 43 27 - gunnar@nmai.no



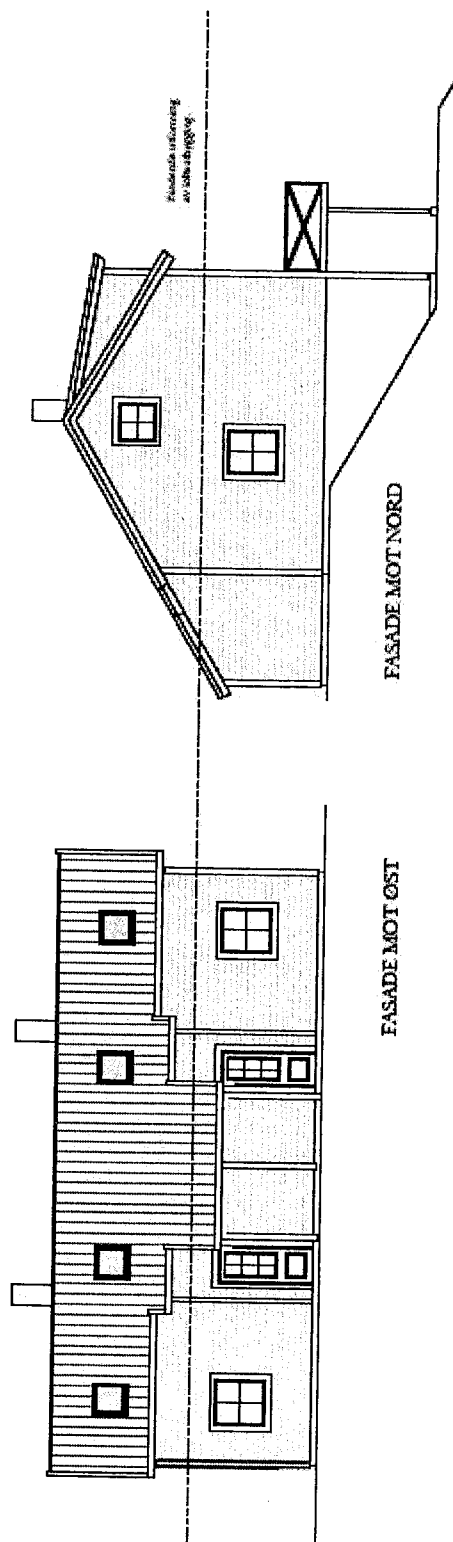
FASADE M ØST

FASADE M VEST

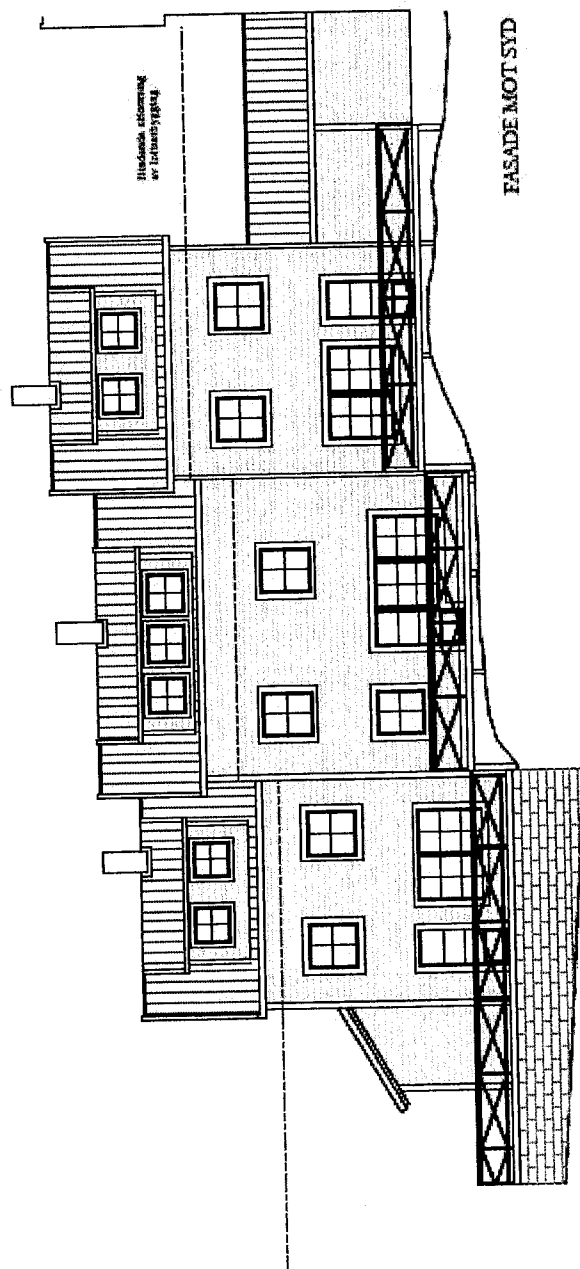
SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBRAKKEN 38/44 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N07
 ARKITEKT MØVAL GUNNAR F. ANDERSEN - Ursmålsveg Terrasse 15 B - 0581 OSLO - 21 58 00 10 - 92 01 49 27 - gfaa@edina.no



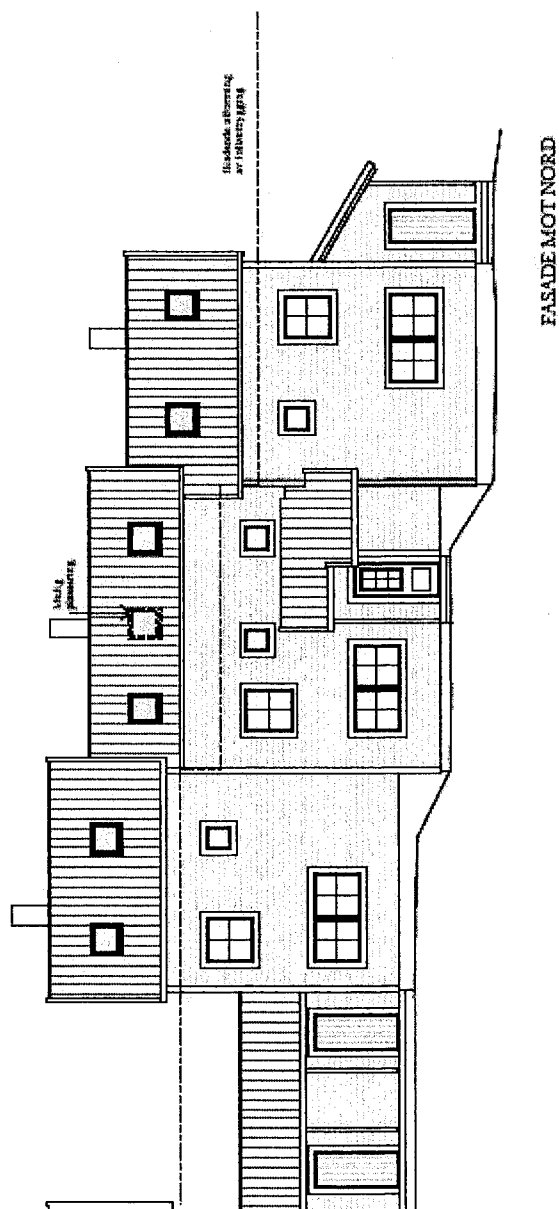
SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBRAKKEN 46/48 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N08
 ARKITEKT ANNA GUNNAR F. ANDERSEN - Ursteinburg Turna 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 32 01 49 27 - pfaa@online.no



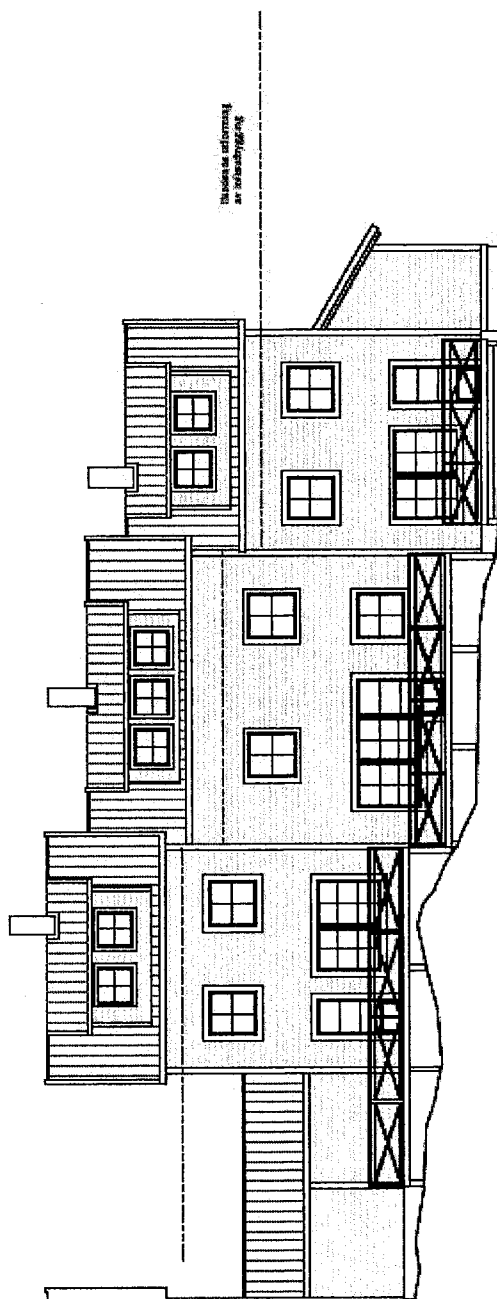
SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBAKKEN 46/48 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N09
 ARKITEKT ANNA GUNNAR F. ANDERSEN - Uransborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 32 01 45 27 - plan@gunnar.no



SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBRAKKEN 56/60 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N10
 ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranishorg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfara@online.no

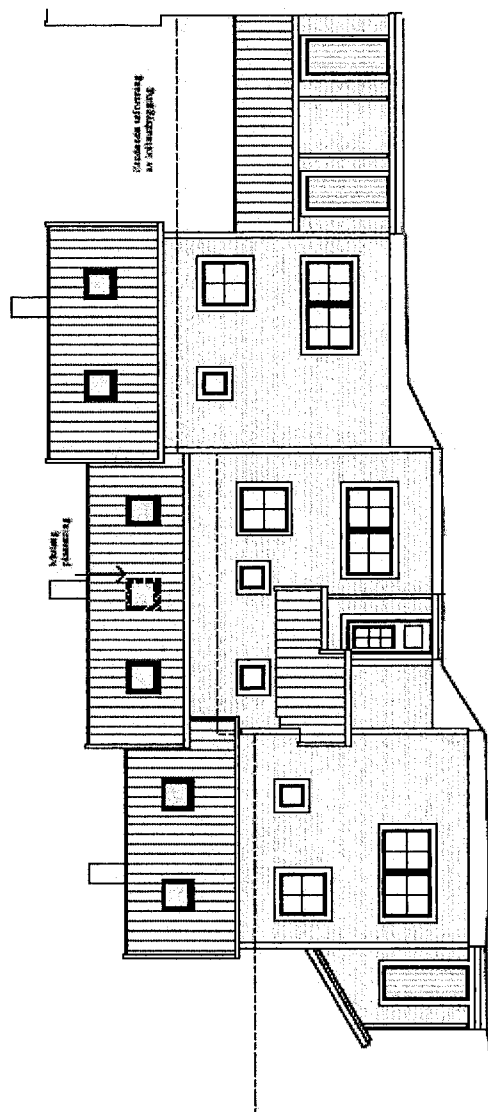


SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBRAKKEN 56/60 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N11
 ARKITEKT MONA GUNNAR F. ANDERSEN - Uravdragskopi - 21.09.06 10 - 92 01 45 27 - pfas@online.no



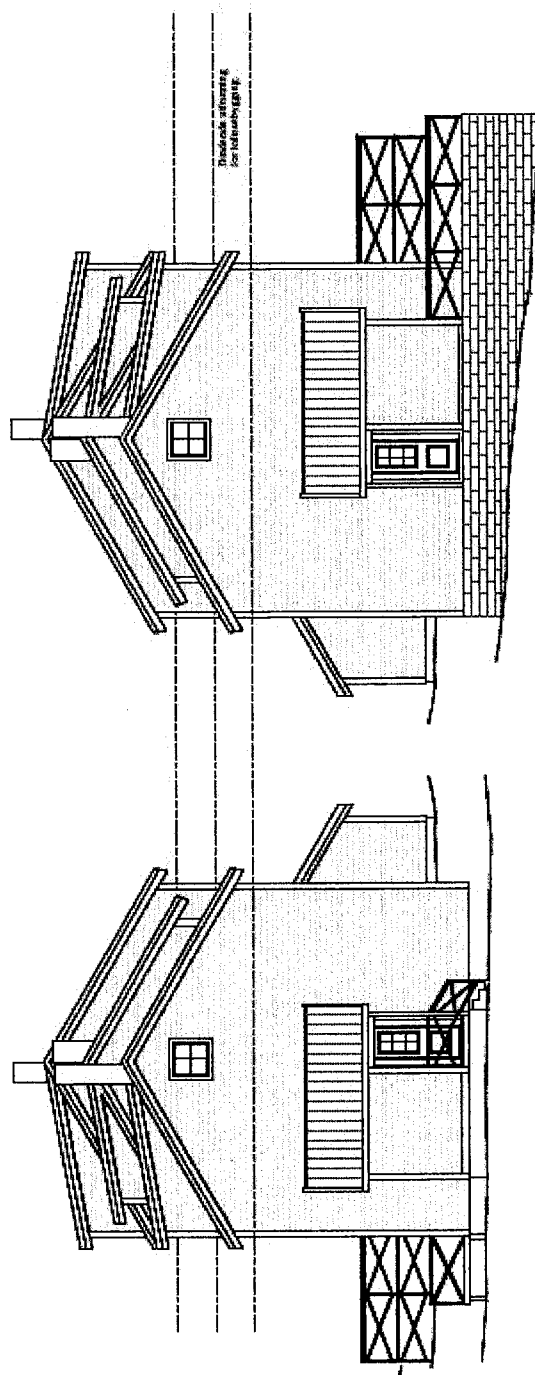
FASADE MOT SYD

SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
 SKULLERUDBARKEN 62/66 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N12
 ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Urheimberg Terrasse 13 B - 0551 OSLO - 21 50 00 10 - 30.01.09.27 - gfaas@online.no



FASADE MOT NORD

SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBRAKKEN 62/66 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N13
 ARKITEKT MØNL GUNNAR I. ANDERSEN - Uransienborg Terrasse 13 B - 0361 OSLO - 21 58 00 10 - 32 01 45 27 - gfaas@ochne.no



FASADE M ØST

FASADE M VEST

SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBRAKKEN 56/66 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N14
 ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uransborg Terrasse 13 B - 0361 OSLO - 21 33 00 10 - 92 01 49 27 - gfaas@online.no

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Skullerudbakken på Skullerud, som omreguleres fra byggeområde for boliger til

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse

som foreslått av Solheim + Jacobsen Arkitekter, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-200813856, datert 03.08.2011.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.08.2011 av:

*Maria Skåren - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder*

Forslagsstillers planbeskrivelse
**Skullerudbakken 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 56,
58, 60, 62, 64 og 66, Skullerud**
Planforslag til offentlig ettersyn
Reguleringsplan

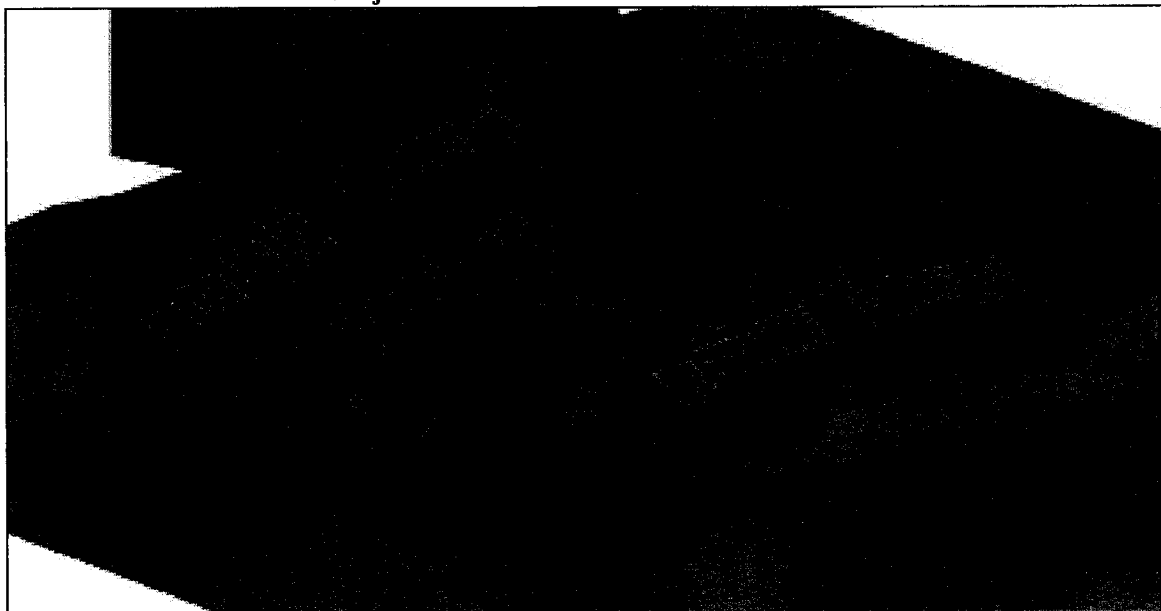
Utarbeidet av: Solheim + Jacobsen Arkitekter AS for Skullerudtunet II borettslag

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	3
4. PLANSTATUS	4
5. MEDVIRKNING	5
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	5
5.2 Forhåndsuttalelser	6
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	7
7. PLANFORSLAG	8
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	10
9. ILLUSTRASJONER.....	12

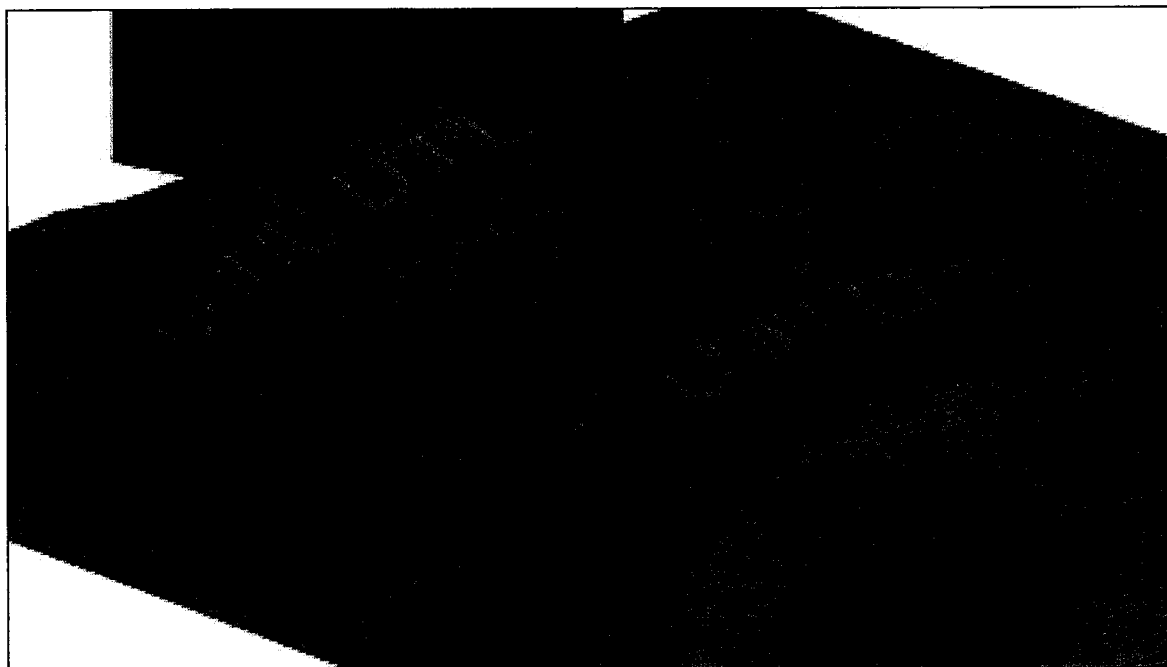
1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



Skissen er ikke målestokk og er kun ment til å vise situasjonen i forhold til øvrig rekkehusbebyggelse i området.

1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



Skissen er ikke målestokk og er kun ment til å vise situasjonen/volumendring i forhold til øvrig rekkehusbebyggelse i området.

2. BAKGRUNN

Skullerudtunet II borettslag ønsker å innrede loft for å øke boligarealet slik at loftsstue (eller gjesterom) kan etableres. Eksisterende loft er på midten 2,1 meter høy, slik at det ikke lar seg innrede slik som det er. Det ønskes derfor å løfte takkonstruksjonen og foreta takoppløft mot vest eller syd (altså på den ene siden av rekkehusene).

Samtidig er det ønskelig å bringe reguleringsforholdene i tråd med dagens situasjon når det gjelder byggegrenser, plassering av kjørbare gangforbindelse og utnyttelse.

Det var opprinnelig 2 borettslag som ønsket å gjennomføre loftsutbygging, men det er kun Skullerudtunet II som ønsket å gå videre med planforslaget.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger i enden av Skullerudbakken på Skullerud i bydel Østensjø. Planområdet er på 3304 m² og består av 16 leiligheter (gnr./bnr. 168/127) og fellesarealer (gnr./bnr 168/29). Planområdet er en del av rekkehusområdet som består av 3 borettslag, hvor forslagsstillers borettslag ligger i midten og grenser til de to andre borettslag i vest og øst. Enda lenger vest mot E6 ligger lavblokker. Øst for rekkehusområdet ligger foreløpig ubebygde tomt hvor det er nylig vedtatt reguleringsplan for oppføring av 30 rekkehusenheter (saksnr. 200711204). Syd for rekkehusene ligger tidligere Nordstrand Helsehjem som ble i 2009 gjort om til 11 leiligheter (saksnr. 200006611). Nord for rekkehusene ligger blokkbebyggelse.

3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

Landskap

Planområdet ligger på bart fjell hvor tynt løsmassedekke forekommer stedvis. Planområdet ligger i skrånende terreng hvor terrenget stiger nordover fra kote 133 ved planområdets grense i syd til kote 143 ved planområdets grense i nord. Det vokser ikke store trær i planområdet. Men det finnes en del unge trær og busker (tjuahekk og bærbusker).

Verneinteresser

Eksisterende bebyggelse er fra 2000 og representerer ingen interesser med hensyn til bevaring. Ingen av tilgrensende eiendommer er oppført på Byantikvarens "gule liste" over bevaringsverdige objekter.

Miljøfaglige forhold

Det er ikke registrert forurensede grunn og biologisk mangfold i området. Området ligger ca 130-150 meter fra E6 i luftstrekning og på det nærmeste ca 60 meter fra Skullerudbakken. Planområdet er "skjernet" med bebyggelse rundt fra alle sider.

Trafikkforhold

Skullerudbakken er stengt for gjennomkjøring med bom mot E-6, slik at veien trafikkeres kun av områdets beboere og rutebusser. Parkeringsplasser til rekkehusene og blokkene ligger i felles parkeringsanlegg under blokkene (gnr./bnr 168/129). Gjesteparkering er felles for Skullerudtunet I, II og III borettslag, Skullerudbakken 12 A-D SE, Skullerudtunet Terrasse sameie (Skullerudbakken 2-6) og Skullerudbakken 8-10 borettslag og ligger på fellesarealer ved innkjøring til felles garasjeanlegg.

Risiko- og sårbarhet

Det er ikke registrert noen ROS forhold i planområdet.

Sosial infrastruktur

Bydelssenteret ligger på Bøler i 2-3 km avstand.

Rustad barneskole med SFO ligger i ca 1,5 km gangavstand nord for området. Skullerud ungdomsskole i General Ruges vei 100 ligger ca 1 km fra planområdet. Nærmeste barnehage er Skullerudhøgda foreldrebarnehage i Skullerudveien 61 i ca 800 meter gangavstand.

Eksisterende matbutikk ligger ca 1 km fra planområdet, men det planlegges ny dagligvarebutikk i Johan Scharffenbergs vei 75. For øvrig finnes et større hagesenter ca 500 meter fra området, mens Bogerud senter (ca 2,5 km) og Bøler senter (ca 3,5 km) har et stort utvalg av forretninger og servicetilbud.

Skullerudstua ligger ca 800 meter unna, med aktiviteter for barn, bl.a. skiskole om vinteren.

Teknisk infrastruktur

Boligene i planområdet har elektrisk oppvarming samt vedovn. Det er felles renovasjonsløsning med Skullerudtunet I og III borettslag, Skullerudbakken 12 A-D SE, Skullerudtunet Terrasse sameie (Skullerudbakken 2-6) og Skullerudbakken 8-10 borettslag.

Estetikk og byggeskikk

Planområdet er bebygget med tre rekkehus og en tomannsbolig og består av 16 leiligheter. Alle husene er bygget i 2 etasjer (med unntak av 1 leilighet i Skullerudbakken 30 som har tre etasjer på grunn av plasseringen i terrenget). Rekkehusene er bygget i samme stil, skala og proporsjoner som rekkehusene øst og vest for området. Den eneste forskjell er at i motsetning for rekkehusene i øst som har 2 etasjer, går rekkehusene vest for planområdet over 3 plan: 2-roms leiligheter i underetasje og 4-roms leiligheter som går over 1 og 2 etasje. Det går en kjørbare gangforbindelse mellom rekkehusene.

Rekkehusene er bygget slik at hver annen rekkehusenhet (med unntak av tomannsboligen) har lik bredde, planløsning og fasadeutforming.

Deler av planområdet og rekkehusene og blokkene vest for planområdet er synlig fra E6 og fra Leirskallbakken på andre siden av E6.

Stedsutvikling

Det pågår nå en fortetting med boliger på Skullerud. I Johan Scharffenbergs vei 75 skal det bygges 82 leiligheter samt matbutikk. I Olav Helsets vei 1 er det gitt rammetillatelse til etablering av 135 leiligheter med forretninger i første etasje. Johan Scharffenbergs vei 91-93 er foreslått bebygget med 140 leiligheter (planforslaget vært til offentlig ettersyn). I Johan Scharffenbergsvei/ Skullerudbakken er det planlagt 30 rekkehusleiligheter i henhold til nyvedtatt reguleringsplan.

Barns interesser

Det er opparbeidet 3 lekeplasser i umiddelbar nærhet av planområdet. Lekeplassene ligger i fellesarealet på gnr/bnr 168/29.

Universell utforming

Planområdet ligger i området med store nivåforskjeller og er stedvis ikke universell utformet.

Juridiske forhold

Planområdet består av deler av gnr/bnr 168/29 som er fellesarealet (kjørbare gangveier og utearealer) til Skullerudtunet I, II og III borettslag, Skullerudbakken 12 A-D SE, Skullerudtunet Terrasse sameie (Skullerudbakken 2-6) og Skullerudbakken 8-10 borettslag. Renovasjon og gjesteparkering ligger også på felles arealer.

Parkeringsplasser til Skullerudtunet II borettslag ligger i felles garasjeanlegg på gnr/bnr 168/129 og 168/130.

Alle rettighetene er sikret med tinglyste erklæringer ved oppføring av rekkehusene.

4. PLANSTATUS

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (12.06.2008) skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy,

trafikkfare og annen helsefare. Videre skal sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025, vedtatt 11.06.2008.

Ny bebyggelse søkes tilpasset eksisterende miljø slik at Oslos utforming, historiske, estetiske og visuelle karaktertrekk tas vare på og videreutvikles.

5.8 Tilrettelegge for tilstrekkelig og variert boligbygging.

Gjeldende regulering:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, jf. reguleringsplan S-3037, stadfestet 15.03.1989. Maks tillatt tomteutnyttelse er % TU = 47 %. Maks tillatt etasjeantall er 3, hvorav den ene etasjen skal være underetasje eller ligge i takkonstruksjonen når etasjetallet er mer enn 2.

Det ble vedtatt mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan den 08.07.1997. Endringen innebar økning av tillatt tomteutnyttelse i reguleringsplanen til % TU = 52 %, for å gi mulighet for å bygge parkeringskjeller. I bebyggelsesplanen innebar endringen en økning av antall bruksenheter, boligtyper og plassering innenfor regulert byggelinje uten at boligarealet øker. Dette medførte igjen at maks tillatt etasjeantall gikk fra 3 etasjer til 2 etasjer.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen og barnas representant i bydelen gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ.

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Østensjø	11.02.2009 og 02.04.2009
2. Hafslund Nett	05.02.2009
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	18.02.2009
4. Byantikvaren	16.02.2009
5. Renovasjonsetaten	17.02.2009
6. Samferdselsetaten	18.02.2009
7. Friluftsetaten	16.02.2009
8. Enøksetaten	09.02.2009
9. Gravferdsetaten	05.02.2009
10. Omsorgsbygg Oslo KF	09.02.2009
11. Oslo Havn KF	05.02.2009
12. Ruter AS	06.02.2009
13. Trafikketaten	16.02.2009
14. Undervisningsbygg Oslo KF	05.03.2009

Sammendrag av samrådsinnspill

Bydel Østensjø bemerker at det forutsettes at de berørte partene av planinitiativet gir sitt samtykke til den foreslåtte loftsutbyggingen.

Hafslund Nett AS har kabelanlegg i det aktuelle reguleringsområdet og stasjonsanlegg inntil reguleringsområdet. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av atkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten forvalter ingen eiendommer som blir berørt av det foreliggende planinitiativet.

Byantikvaren har i forhold til nyere tids kulturminner ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området. Forholdet til automatisk fredete kulturminner er ivaretatt gjennom reguleringsplanen og Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet (jfr.

kulturminneloven § 9). Byantikvaren minner om kulturminneloven § 8 annet ledd og at dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Renovasjonsetaten bemerker at avfallet som genereres fra leilingsboligene vil falle inn under den lovplagte renovasjon (husholdningsavfall), og at renovasjonen for disse boligene må samordnes med den eksisterende avfallshåndteringen for borettslagene. Renovasjonsetaten ber om at det blir tatt kontakt med Renovasjonsetaten for vurdering av størrelse på avfallscontainere i borettslagene.

Samferdselsetaten bemerker at det vurderes å innta del av Skullerudbakken sør for planområdet, fra Gamle Enebakkvei til Johan Scharffenbergs vei, for å gi en reguleringsmessig opprydding i tråd med eksisterende situasjon. Videre skrives det at krav til tilfredsstillende støyskjerming, i henhold til gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer, må tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Enøketaten, Friluftsetaten, Gravferdsetaten, Omsorgsbygg Oslo KF, Oslo Havn KF, Ruter AS, Trafikketaten og Undervisningsbygg Oslo KF har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Eier av gnr/bnr 168/29 har ikke særskilt samtykket til planforslag, men har heller ikke innsendt kommentarer/bemerkninger etter varslingen. For Saga Eiendomsutvikling AS som eier felles arealer vil planforslaget ikke ha noen konsekvenser. Reguleringsformål og bruk av deler av fellesarealet videreføres. Traseen for intern kjørevei justeres i henhold til dagens eiendomsgrenser, slik det var ment i henhold til gjeldende bebyggelsesplan.

Planforslagets hensikt er å overføre dagens utnyttelse til reguleringsplan samt legge til rette for fremtidig loftsutbygging. Det skal ikke etableres noen bygningsvolumer i nærheten av kabelanlegg til Hafslund Nett AS.

Det skal ikke etableres nye boenheter, slik at avfallsmengden vil være tilnærmet det samme som i dag.

Planområdet grenser ikke til Skullerudbakken og planforslaget gjelder ikke etablering av nye boliger. Ved omregulering av gnr/bnr 168/85 som grenser til Johan Scharffenbergs vei og Skullerudbakken ble dette ikke krevd (saksnr. 200711204). Området ligger omringet av boliger og er ikke utsatt for støy.

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel Østensjø	28.02.2011
2. Byantikvaren	24.02.2011
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	08.03.2011
4. Samferdselsetaten	16.02.2011
5. Hafslund Nett AS	14.02.2011
6. Skullerudtunet I borettslag	07.03.2011

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Bydel Østensjø, Samferdselsetaten, Byantikvaren, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Hafslund Nett AS viser til tidligere samrådsuttalelser og har ingen ytterligere bemerkninger.

Skullerudtunet I borettslag bemerker at planforslaget vil føre til bortfall av ettermiddagssol for enkelte boenheter i Skullerudtunet I borettslag.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Det vises til avsnitt "Sol- og lysforhold" i punkt "Forslagsstillers begrunnelse". Sol- og lysforhold for Skullerudtunet I borettslag vil ikke være vesentlig forverret.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Endringer i reguleringsplan

Gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan for tomten avviker mye i forhold til dagens situasjon når det gjelder utnyttelse (som følge av feilberegninger), byggelinjer og plassering av kjørbare gangveier. S-3037 med bebyggelsesplanen er også udatert når det gjelder benevnelser for beregninger av grad av utnyttelse og etasjetall, slik at det ikke er praktisk å foreta endringer av denne reguleringsplanen. Det ble derfor valgt å utarbeide nytt planforslag for planområdet hvor formål, bestemmelser om avkjørsel og parkering videreføres, mens utnyttelse, byggegrenser, plassering av intern kjørevei og høyder beregnes i henhold til TEK10 og fastsettes i henhold til dagens situasjon samt med loftsutbygging.

Grad av utnyttelse

Grad av utnyttelse som foreslås består av utnyttelse for eksisterende bebyggelse som ble godkjent og oppført i 2000, omregnet til BRA i henhold til TEK10 samt utvidelse av eksisterende boliger i form av loftsutbygging.

Det ble i planinitiativet anbefalt å beregne utnyttelse som % BRA. Ettersom tomten splittes i 3 deler av kjørbare gangforbindelse, samt at det ikke foreligger noen planer for deling av gnr/bnr 168/127 i mindre tomter, foreslås det å beregne grad av utnyttelse i "m² – BRA". På denne måten blir det enklere for beboere i borettslaget å forholde seg til fastsatte tall.

Følgende arealer er lagt til grunn ved beregninger (i m²):

Adresse	BRA eks. hus	BRA for overdekkede deler	Eks. sportsboder	Ny BRA (loft)	Total BRA
Skullerudbakken 30-36	448,2	7,3	18,8	156	630,3
Skullerudbakken 38-44	401	2,8	18,8	156	578,6
Skullerudbakken 62-66	297	3,4	16,5	113	429,9
Skullerudbakken 56-60	297	3,4	16,5	113	429,9
Skullerudbakken 46-48	208	10,2	30	86	334,2
Totalt for alle boliger:					2402,9

Som sikkerhetsmargin er det lagt inn ca 2 m² BRA per boenhet. Dette gir en total utnyttelse på 2435 m² BRA som dekker både eksisterende bebyggelse og fremtidig utvidelse. Hver boenhet vil kunne få 35 eller 43 m² BRA ekstra som følge av utbygging avhengig av planløsning på rekkehusenhet. Uinnredet loft for alle rekkehus innenfor planområdet skulle vært medregnet i T-BRA med ca 210 m² i henhold til TEK som gjaldt når S-3037 ble vedtatt. Som følge av dette utgjør den reelle økningen av loftsarealet 414 m² (ca 25 m² per enhet). Skullerudtunet II borettslaget (i motsetning til for eks. rekkehusområdet øst for tiltaket) har ikke private hager, men kun terrasser (med unntak av tomannsboligen). Utvidelse av boarealet vil betraktelig øke bokvaliteten for beboere samt åpne for utsikt til Leirskallbakken. Utvidelsen går ikke på bekostning av utearealer, vegetasjon og den etablerte bebyggelsesstrukturen i planområdet.

Byggegrenser

Byggelinjer rundt husene samsvarer ikke med dagens situasjon. Husene ble bygget med avvik fra byggelinjer samt at det er i etterkant bygget terrasser utover byggelinjene. Det foreslås å ikke videreføre "byggelinje", siden fotavtrykk til rekkehusene består av mange store og små rektangulære avtrykk som vil være vanskelig å forholde seg til ved ev. utvidelser av terrasser/plattinger eller ved ev. gjenoppbygging av husene etter brann eller annen skade. Det foreslås derfor "byggegrense" rundt alle husene og terrassene. Enkelte terrasser, plattinger og boder er ikke omsøkt i henhold til plan- og bygningsloven. Etter fastsettelse av byggegrense som hensyntar disse tiltak vil det være mulig for beboere å legalisere disse via enkle søknadsprosesser. Fastsett byggegrense legger ikke opp til ekstra utvidelse mot naboer enn dagens situasjon, men gir mulighet for oppføring av for eks. plattinger og terrasser mellom rekkehusene i planområdet. Grense for bebyggelse i den nordlige delen av planområdet blir opprettholdt. Mot syd foreslås byggegrense å ligge i ytterkant terrasser (oppføring av disse ble godkjent i 2008).

Boligkvalitet

Både Skullerudtunet II borettslag og de to tilstøttende rekkehusfeltene i vest og øst har like store leiligheter – 4 roms. Det bor mange barnefamilier i borettslaget og i nærområdet som trives godt i området men ønsker å ha en mulighet til større leiligheter for å kunne bo lengre på en og samme plass. En utbygging av det ene borettslaget vil gi ønsket variasjon i leilighetsstørrelse i området, mer trivsel og trygghet. På denne måten vil boligkvaliteten i området øke.

Som nevnt tidligere har mange av beboere i Skullerudtunet II borettslag ikke private hager, noe som er i utgangspunktet uvanlig for rekkehusbebyggelse. Dette skyldes til dels nivåforskjeller i planområdet. Som private utearealer har hver av enhetene terrasser/plattinger. En utbygging av loftet vil i tillegg til ekstra boareal (loftsstue eller soverom) kunne gi gode utsiktsforhold til Skulleruddumpa og Leirskallbakken på Nordstrand.

Estetiske forhold

Alle tre borettslagene er bygget samtidig og har lik utforming og uttrykk. Det har vært viktig for forslagsstiller at utbyggingen skal utformes likt på alle rekkehusene, særlig tatt i betraktning at utbyggingen ikke skal foretas samtidig. For å kunne styre dette foreslås det å binde lik utforming av påbygg, takoppløft og takvinduer ved at fasadetegninger for loftutbygging blir bindende via reguleringsbestemmelser. Planløsning kan beboere avgjøre selv.

Den opprinnelige takvinkelen opprettholdt for å tilpasse eksisterende rekkehusbebyggelse i øst og i vest. Det er valgt vindusproporsjoner tilsvarende vinduer i 2. etasje. Liggende panel videreføres i takoppløft. Plassering av takvinduer er sentrert i forhold til vinduene i 2. etasje. Takoppløftene varierer med størrelse avhengig av "type boenhet" og dermed størrelse på takflate. Alle takoppløftene er plassert slik at hovedgesims opprettholdes (blir synlig). Estetisk sett fremstår husene etter påbygging som en enhetlig rekkehusbebyggelse som står i stil med øvrige rekkehusene i nærområdet. Ettersom planområdet vil få ny reguleringsplan var det også viktig å sikre lik utforming ved gjenoppbygging etter brann eller annen skade. Det er derfor tatt inn bestemmelser om boligtype, takform og møneretning i tillegg til utnyttelse, høyder og byggegrenser.

Høyder

S-3037 forholder seg til etasjetall ved fastsettelse av høyder. Begrepet "etasjetall" kan ikke lenger brukes som høydefastsettelse. Det foreslås derfor å fastsette høyder med angivelse av maks gesimshøyder. Maks gesimshøyder foreslås på begge sider av møne for å sikre at takoppløft kan oppføres kun mot vest eller syd. Videre er det satt maks gesimshøyder på hver av rekkehusene ettersom to av rekkehusene ligger i skrånende terreng.

Som følge av påbygging heves møne og gesims for hovedhusene med 0,9 meter. Gesimsen på takoppløftets side vil ca være på samme nivå som dagens møne. Påbygging vil ikke gi store endringer i sol- og lysforhold til naboene, men vil kunne gi utsikt fra loftsstuen. Rekkehusene vil etter utbygging få høyder tilsvarende "3 etasjer". Dette er i tråd med intensjoner i S-3037.

Kjørbar gangforbindelse

Den regulerte kjørbar gangvei i bebyggelsesplanen er ikke blitt opparbeidet i tråd med planen. Den opparbeidete veien er forskyvet i forhold til den regulerte. Den opparbeidete kjørbare gangveien er en del av fellesarealet som er skilt ut som eget gnr/bnr. Bredden og trasé er tilnærmet det samme som i bebyggelsesplanen. Det foreslås derfor å innregulere dagens trasé slik det var ment i bebyggelsesplanen. Benevnelse "kjørbar gangvei" byttes med "kjørbar gangforbindelse" og formålet byttes fra " byggeområde for boliger" til "boligbebyggelse". For øvrig vil det ikke være noen endringer for dette arealet eller konsekvenser for eiere av dette arealet.

Sol- og lysforhold

Det er gode sol- og lysforhold i området. Disse blir ikke vesentlig forverret som følge av påbygging. Det er kjørbar gangforbindelse og fellesarealet mellom rekkehusene som vil få endringer i sol- og lysforhold. Sol- og lysforhold etter gjennomføring av påbygg vil fortsatt være gode i planområdet.

7. PLANFORSLAGETReguleringsformål

Området reguleres til bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse (B1, B2, B3, B4).

Grad av utnytting og høyder

Det foreslås høyder tilsvarende 3 etasjer (romhøyde på 2,4 meter). Bebyggelsen som ligger i skrått terreng i område B1 og B2 skal trappes ned med terrenget med høyder som vist på plankartet.

Det tillates følgende maks utnyttelse:

B1 – 1225 m² BRA

B2 – 870 m² BRA

B3 – 340 m² BRA

B4 tillates ikke bebygget.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene og de angitte høydene vist på plankartet.

Terrasser, balkonger, verandaer, boder og inngangspartier tillates oppført utenfor regulerte grenser for maks gesimshøyder men innenfor byggegrensene.

Utvendige trapper og interne støttemurer tillates oppført utenfor byggegrenser.

Miljøfaglige forhold

Krav til støyskjerming skal tilfredsstille Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Støykrav må oppfylles i bygninger og på utearealer.

Krav knyttet til luftforurensning skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.

Trafikkforhold

Avkjørsel skal opparbeides i henhold til § 8 i S-4568, vedtatt 23.03.2011.

Parkeringsplasser skal anordnes og plasseres i henhold til § 5 i S-3037, vedtatt 15.03.1989.

Estetikk og byggeskikk

Områder B1 og B2 tillates utbygget med rekkehusbebyggelse og område B3 tillates utbygget med en tomannsbolig.

Bebyggelsen skal ha saltak. Møneretning skal være som vist på plankartet.

Forutsatt av kravene i §§ 4 og 6 er oppfylt kan boliger utvides i henhold til følgende utbyggingstegninger:

B1: tegninger nr. 02, 03, 04, 05, 06, 07

B2: tegninger nr. 10, 11, 12, 13 og 14

B3: tegninger nr. 08 og 09

samtlig datert 19.05.2011 fra Arkitekt MNAL Gunnar F. Andersen.

Loftsutbygging som er vist på fasadetegninger er bindende. Grense for bindende utforming er vist på fasadetegninger. Øvrige deler av fasadetegninger er ikke bindende. Utbyggingen skal være godt tilpasset eksisterende bebyggelses karakter, formspråk, materialer og farger.

Området B4 skal opparbeides som en kjørbær gangforbindelse.

Barns interesser

Ved innsendelse av byggesøknad for oppføring av nybygg som følge av brann eller annen uopprettelig skade kreves innsendelse av utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning, opparbeidelse av utearealer på egen grunn og tilstøttende fellesarealer. Utearealer skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Juridiske forhold

Område for bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (B4) skal være felles for gnr. 168 bnr. 125, 126, 127 og 128.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Endringene av gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan gjelder kun mulighet for en begrenset utvidelse av eksisterende boenheter. Planforslaget anses å være i tråd med overordnede planer om tilrettelegging for variert boligbygging.

Natur- og ressursgrunnlaget

Den nye byggegrensen gir teoretisk sett mulighet for oppføring av terrasser som går utover det naturlige terrenget. Imidlertid er alle terrasser allerede bygget (både med og uten godkjenninger) slik at den faktiske situasjonen blir uendret. Lofstutbygging vil ikke legge beslag på eksisterende utearealer. De private forhagene og terrassene (på samme måte som felles arealer utenfor planområdet) skal opprettholdes i samme stand.

Landskap

Planforslaget vil ikke få konsekvenser for dette plantemaet, ettersom forslaget dreier seg om påbygging av eksisterende bygninger. Når det gjelder byggegrenser, vises det til vurderinger i forrige punkt.

Verneinteresser

Det er ikke registrert kulturminner eller verneverdig bebyggelse i eller i nærheten av planområdet. Planforslaget vil derfor ikke få konsekvenser for dette plantemaet.

Miljøfaglige forhold

Planområdet ligger et godt stykke unna trafikkerte veier skjermet med øvrig bebyggelse og vegetasjon rundt. I følge temakart (støyforhold) fra Friluftsetaten er planområdet ikke utsatt for trafikkstøy. Støykravet skal uansett tilfredsstilles ved påbygging i henhold til foreslått § 9 i bestemmelser. Det er ikke registrert biologisk mangfold eller forurenset grunn innenfor planområdet. Planområdet er ikke utsatt for luftforurensning.

Det er utarbeidet soldigrammer som viser situasjonen før og etter utbygging per 21 juni kl 09:00, 12:00, 15:00, 18:00 og 21 mars kl 09:00, 12:00 og 15:00. Av de 14 boenheter i Skullerudtunet I borettslag blir det 5 boenheter som får små endringer i solforhold som følge av utbyggingen. For Skullerudbakken 54 vil for det meste skråningen og deler av atkomsttrappen samt en smal stripe av utearealet mot vest, som blir skyggelagt per 21.mars kl 12:00 og 15:00. Denne enheten vil ikke få endrede solforhold om sommeren. Skullerudbakken 68 vil få noe skygge nord og nordvest for enheten per 21 mars og 21 juni kl 15:00. Denne delen av utearealet ligger mot stien mellom enhetene og mot og langs blokken i nord, og er lite brukt som uteoppholdsareal. Skullerudbakken 76 vil få noe ekstra skygge per 21.mars kl 15:00 i det ene hjørnet av uteoppholdsarealet. Skullerudbakken 80 og 82 vil få en ekstra stripe med skygge på sine uteoppholdsarealer og terrasser per 21.juni kl 18:00. På bakgrunn av dette konkluderer vi at ingen av nærliggende boenheter i Skullerudtunet I borettslag vil få store endringer i solforhold på sine uteoppholdsarealer sett i forhold til dagens situasjon. De fleste endringene vil være i vår og høst, når utearealer ikke er i aktiv bruk. Det er kun 2 boenheter som får små endringer (ettermiddagssol) om sommeren. Endringene vil for det meste bestå i at en stripe på bakken tilsvarende ca 1 meter i bredde vil bli skyggelagt.

Ettersom det ligger kjørbare gangforbindelse mellom rekkehusene, vil for det meste kun denne gangforbindelsen som vil få endringer i sol- og lysforhold og det blir således ikke nevneverdige endringer for resterende tiliggende eiendommer.

Trafikkforhold

Planforslaget medfører ikke økt biltrafikk til området da antall boenheter ikke endres. Oppdatering av trasé for kjørbare gangforbindelse i tråd med dagens situasjon vil ikke få konsekvenser for dette plantemaet. Bredde på gangforbindelsen blir det samme som i dag og som i bebyggelsesplanen.

Avkjørsel og antall parkeringsplasser forblir uendret ettersom kravene/bestemmelser om disse videreføres.

Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen av 03.04.2011 viser at utbyggingen vil ikke representere eller være utsatt for spesiell fare som overstiger det som faller innenfor akseptkriteriet for tilsvarende tiltak i Norge.

Sosial infrastruktur

Antall boenheter vil ikke endres, men antall kvadratmeter gulvareal vil øke. Etter omregulering vil hver boenhet gjennomsnittlig kunne øke med ca 35-43 m² BRA. Forslag til endring av reguleringsplanen vil medføre at boligene kan få økt boligkvalitet.

Byggegrenser blir liggende nærmere enn 4 meter til kjørbare gangforbindelse som er en del av eget gnr/bnr. Byggegrensene er lagt slik at alle allerede utførte utbygg (terrasser og boder) ligger innenfor byggegrenser. Det vil derfor ikke være noen konsekvenser for verken naboer til planområdet eller kjørbare gangforbindelse utover dagens situasjon. Utbyggere selv er ansvarlig for at prosjekteringen i forhold til brannspredning blir ivarettatt i henhold til teknisk forskrift.

Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur er ferdigutbygget. Planforslaget får ingen konsekvenser på teknisk infrastruktur, ettersom det ikke etableres nye boenheter.

Estetikk og byggeskikk

Deler av planområdet (noen få boenheter) er synlig fra E6 og Leirskallbakken. Med påbygging vil flere av boenhetene være synlige. Dette vil imidlertid ikke ha store konsekvenser for fjernvirkning. Dette området oppleves fra E6 som en tett bebygget området omringet av skogen. Området fremstår i landskapet med like bygningstyper (rekkehus og blokker) av forskjellige volumer/høyder med den karakteristiske røde fargen på takene. Et påbygg med 0,9 meter vil ikke være dominerende og passer godt inn i bebyggelsens volumoppbygging, sett fra E6.

Gjeldende formål og bebyggelsesstruktur opprettholdes. Antall boenheter og type bebyggelse blir uendret. Alle boenheter etter påbygging skal ha lik utforming som tilpasses eksisterende boligene og øvrig rekkehusbebyggelse. Saltak, møneretning formspråk, farge og materialvalg videreføres.

Stedsutvikling

Leilighetsfordeling endres fra 4-roms leiligheter til 5 roms leiligheter. Dette vil være positivt for nærområdet, hvor rekkehusene ellers er 4-roms leiligheter. En variasjon i boligtyper ventes å føre til at beboerne blir boende over lengre tid. Dette skaper et stabilt bomiljø. Planforslaget vil for øvrig ikke ha noe betydning for kapasitet i nærliggende skoler, barnehager og kollektivtrafikken, da det ikke etableres nye boenheter. Området i seg selv egner seg ikke til barnehageutbygging, da dette er privateid og "ferdigutbygget" på bakkenivå.

Barns interesser

Forslaget anses ikke å ha betydning for barns interesser da det gjelder en begrenset utvidelse av eksisterende boenheter. Lekeplasser til borettslaget ligger på fellesarealer som ikke er en del av dette planforslaget. Rettigheter er sikret ved tinglyste erklæringer ved dele- og byggesøknader.

Universell utforming

Ingen av rekkehusene har hovedfunksjonene samlet på bygningens inngangsplan og vil derfor ved loftsutbygging ikke omfattes av nye krav om universell utforming i teknisk forskrift. Ved en eventuell gjenoppbygging etter brann eller annen skade skal til enhver tid teknisk forskrift (herunder kravene om universell utforming) gjelde.

Dersom bebyggelsen går tapt på grunn av grann eller annen skade vil også kravene om universell utforming av atkomst til bygninger gjelde. Området ligger i bratt terreng og gangforbindelsen øst og syd for planområdet har brattere stigning enn 1:12. Det vil derfor være behov for etablering av noen HC parkeringsplasser innen planområdet eller på fellesarealet utenfor planområdet. De aktuelle områdene for opparbeidelse av en slik HC parkering kan for eks. være deler av tomten som ligger

inntil gangforbindelsen inntil Skullerudbakken 30-32 samt fellesarealet ved gangforbindelsen mellom Skullerudbakken 46 og 50.

Juridiske forhold

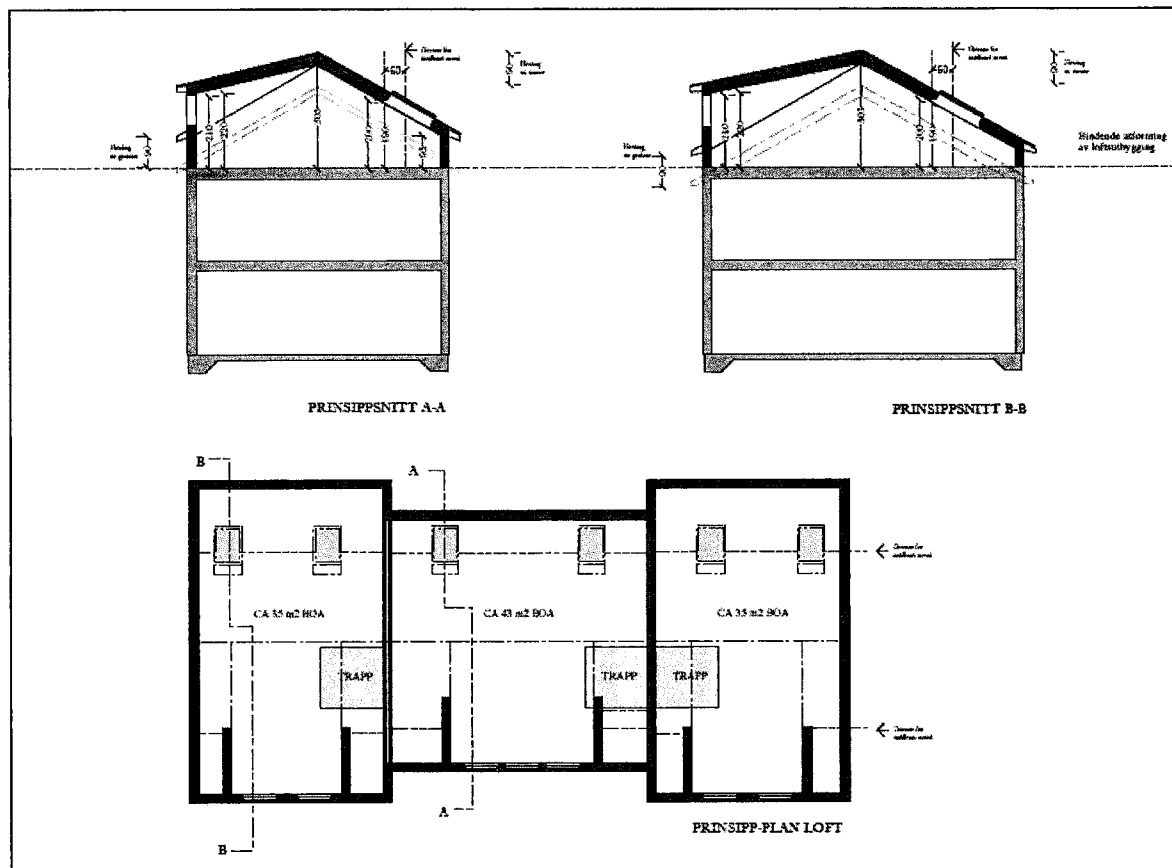
Det forutsettes av utbygging foretas individuelt, etter behov, i henhold til vedtatt regulering.

Interessemotsetninger

Det kjennes ikke til noen interessemotsetninger som følge av dette planforslaget.

9. ILLUSTRASJONER

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



SAMRÅDSUTTALELSER

1. Bydel Østensjø	11.02.2009 og 02.04.2009
2. Hafslund Nett	05.02.2009
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	18.02.2009
4. Byantikvaren	16.02.2009
5. Renovasjonsetaten	17.02.2009
6. Samferdselsetaten	18.02.2009
7. Friluftsetaten	16.02.2009
8. Enøketaten	09.02.2009
9. Gravferdsetaten	05.02.2009
10. Omsorgsbygg Oslo KF	09.02.2009
11. Oslo Havn KF	05.02.2009
12. Ruter AS	06.02.2009
13. Trafikketaten	16.02.2009
14. Undervisningsbygg Oslo KF	05.03.2009



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
200900087-4

Saksbeht:

Therese Kloumann Lundstedt, 23 43 85 89,
therese.k.lundstedt@bos.oslo.kommune.no

Dato: 02.04.2009

Arkivkode:

512

**SKULLERUDBAKKEN 30-48 OG 56-66, SKULLERUD - INVITASJON TIL INNSPILL
FRA BYDELEN, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING**

Bydelsutvalget i Bydel Østensjø har i møte 23.03.2009, i sak 49/09 "Skullerudbakken 30-48 og 56-66, Skullerud - Invitasjon til innspill fra bydelen, område- og prosessavklaring" fattet følgende vedtak:

Bemerkninger til område- og prosessavklaring for Skullerudbakken 30-48 og 56-66 tilstettes.

Dette til orientering.

Med hilsen

Tove Stien
bydelsdirektør

Therese Kloumann Lundstedt
BU-sekretær

Vedlegg: Saksframlegg i BU-sak 49/09
Vedtak i BU-sak 49/09



Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Postboks 157, Manglerud
Ryemsvingen 1
0612 Oslo

Bankgiro: 60040612087
Org. nr.: 974778807



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref:
200813856-4

Vår ref (saksnr):
200900087-2

Saksbeht:
Egil Lunden, 23 43 85 71

Dato: 11.02.2009

Arkivkode:
512

**SKULLERUDBAKKEN 30-48 OG 56-66, SKULLERUD - INVITASJON TIL INNSPILL
FRA BYDELEN, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING**

Det vises til invitasjon til innspill fra bydelen, område- og prosessavklaring for Skullerudveien 30-48 og 56-66, med svarfrist 18.02.2009. (Saksnr. 200813856).

Da det ikke avholdes bydelsvalgsmøte for 23.03.2009 er uttalelsen gitt administrativt. Eventuelle endringer av uttalelsen vil bli ettersendt etter politisk behandling.

Bydel Østensjø har følgende bemerkning til planinitiativet:
Det forutsettes at de berørte parter av planinitiativet gir sitt samtykke til den foreslåtte lofsutbygging.

Med hilsen

Tove Stien
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe
bydelssoverlege



Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Postboks 157, Manglerud
Ryemsvingen 1
0612 Oslo

Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 85 01

Bankgiro: 60040612087
Org. nr.: 974778807

Via sakshemder
tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Via dato
2009-02-5

Via referanse
H 11926

Deres referanse
Skullerudbakken 30-48, 56-66.
Ref.nr. 200813856-3.

Kopi til
Oslo Kommune
Plan og bygningsetaten

Uttalelse fra Hafslund Nett til forslag til reguleringsplan for Skullerudbakken 30-48, 56-66. Ref.nr. 200813856-3.

Det vises til Deres oversendelse av 2009-02-04

Situasjon

Hafslund Nett har kabelanlegg i det aktuelle reguleringsområdet og stasjonsanlegg imtilt reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse (rød farge angir høyspenningsanlegg, grønn farge angir lavspenningsanlegg, blå farge angir veilysnnett, lys blå angir signalanlegg og lys grønn angir optisk nett). Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

For det vedlagte kartutsnittet gjelder følgende:

- Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for forespurrt reguleringsplan.
- Dokumentasjonen bør slettes etter bruk. Husk at nettet endrer seg kontinuerlig.
- Dokumentasjonen må ikke oversendes andre uten netteiters samtykke
- Dokumentasjonen er å betrakte som orientering og må IKKE anses som kabelpåvisning. Forespørsel vedrørende kabelpåvisning for graving rettes til Bravida Geomatikk tlf. 09146.
- Gi snarlig tilbakemelding dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde feil.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.

Generelt
Der må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området. Likeledes må det ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører reduserte høyde opp til luftledningsanlegg.

Distributionsnett (24 > Spenning > 1 kV)

Avstand fra netstasjon (transformator kiosk) til nærmeste bygningsdel er minimum 5 m.

Støy fra netstasjon

Dersom det er plassert en eksisterende netstasjon på reguleringsområdet (se vedlagt kartskisse) kan denne medføre noe støy. Eventuelle ulemper og vernetiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke Nettselskapets ansvar.

Kostnader ved omlegging av nett

Postadresse Hafslund Nett AS N-0247 Oslo	Postnummer N-0247 Oslo	Telefon 22 43 38 00 Telefax 22 43 43 00	Bankkonto 70810622407 IBAN NO 980 489 688 NVA
--	---------------------------	--	--

Via sakshemder
tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Via dato
2009-02-5

Via referanse
H 11926

Deres referanse
Skullerudbakken 30-48, 56-66.
Ref.nr. 200813856-3.

Bebyggelse eller andre tiltak som ev. kommer i konflikt med, eller innenfor ovennevnte minimums-avstander til eksisterende lav- eller høyspenningsanlegg (se vedlagt kartskisse) må ev. legges om/flyttes. Dersom bestående anleggsdelar på utbyggingsområdet ønskes omlagt til annen trase, kan dette gjøres på bestilling og etter nærmere avtale. Bestiller må dekke alle kostnader i forbindelse med en slik eventuell omlegging. Omlegging forutsetter i alle tilfeller at Nettselskapet varsles på et tidlig tidspunkt samt at det gis rettigheter til fremføring av nettanleggene i ny trasé. Rettigheter til fremføring av nettanleggene foretas etter de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter.

Kapasitet på eksisterende strømmnett

For etablering av strømforsyning til nye anlegg må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett slik at nødvendige tiltak kan iverksettes. Det presiseres at det på nåværende tidspunkt ikke er tatt stilling til hvilke tiltak som må iverksettes eller om det er kapasitet i eksisterende nett. Dette gjøres når et konkret effektbehov er meldt inn til Hafslund Nett. Effektbehovets størrelse vil være avgjørende for om effekten kan hentes fra eksisterende nett eller om det er behov for avsetelse av plass/areal til ny netstasjon eller nye lednings-/kabelanlegg.

Nye strømforsyningsanlegg

Generelt

Alle nye, eller endring av eksisterende, elektriske forsyningsanlegg skal bygges iht. Hafslund Netts spesifikasjoner. Hafslund Nett bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømforsyningen.

Nettstasjoner

Dersom det er behov for ny/nye nettstasjoner ifm. tiltaket vil størrelse på ev. netstasjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter utbyggers dokumenterbare behov. Om ev. netstasjon(er) kan plasseres som en fritstående enhet eller som et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger i plass og størrelsen på den effekt som skal leveres.

For bygg med et effektbehov større enn 800 kW ref. spenning 400V og 500 kW ref. spenning 230V, skal netstasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hoveddiavle ved siden av. Det tas forbehold om mulig endringer i byggkrav på det tidspunkt strømtilknytningen bestemmes av Hafslund Nett.

Dersom ny netstasjon etableres som en fritstående netstasjon er nødvendig areal normalt 10m². Arealets lengste side skal ikke være mindre enn 4m. Netstasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmeste bygning og skal ha kjøleadkomst.

Etablering av netstasjoner forutsetter at Nettselskapet gis permanente rettigheter til etablering, drift og vedlikehold av netstasjonen, på de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne tinglyses på den/de aktuelle grunneiendommen/-er.

Lednings- og kabelanlegg

For strømforsyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyningsnett. En forutsetning for etablering av strømforsyningsanlegg er at disse anleggene gis fullt rettsvern på den grunn der de etableres.

For høyspenningsluftledningsanlegg (større enn 1 kV) kan det bare etableres på arealer der det er mulig å erverve eivigvarende rettigheter til Hafslund Nett for plassering, bygging, drift og vedlikehold av anleggene. Rettighetene skal dokumenteres i egne overenskomster som tinglyses.

Vår sakshandler
tlf. e-post: firmapost@hafslund.no

Vår dato
2009-02-5
Dens dato
2009-02-04

Vår referanse
H 11926
Dens referanse
Skullerudbakken 30-48, 56-66.
Ref.no. 200813856-3.

For kabelanlegg og lavspenningsledningsanlegg kreves fremføringsrett. Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømmettet til de enkelte kunders bygg. Dersom Hafslund Nett ikke kan erverve rettigheter på veigrunn må det avsettes egne arealer, parallelt med veier, for fremføring av ledningsanlegg for strømforsyningen. Disse rettighetene skal ha fullt rettsvern.

Veibelysning Oslo.

Nybygging, omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard, i henhold til den kommunale veinormalen, må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget (se vedlegg).

Anleggsbidrag

Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnett, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens § 17-5 og iht. Nettselskapets gjeldende retningslinjer for praktiseringen av anleggsbidrag. Tiltak iverksettes ikke uten bestilling fra tiltakshaver.

Med hilsen
Hafslund Nett AS
Eldar Østbakken

Vedlegg: - Kartskisse med eksisterende forsyningsnett, Hafslund Nett
- Veibelysning

Vår sakshandler
Bjørn Sandtveit
tlf. 901 24 523 epost: bjorn.sandtveit@hafslund.no

Vår dato
Dens dato

Vår referanse
Dens referanse

Til

Utbyggere av vei- og boligområder i Oslo kommune
v/Utbyggingsansvarlig

Veibelysning må medtas som en del av pålagt infrastruktur ved vei, bolig og industriutbygging

I kommunestyrevedtak er Hafslund Nett AS (Hafslund) tilført eiersvaret for den offentlige veibelysning. Hafslund kvalitetssikrer at anleggene blir bygget relatert til kommunalt pålegg og standard (kommunale veinormaler og retningslinjer).

Hafslund skisserer rammebetingelser og krav til veibelysningsanlegg generelt.

I forbindelse med prosjekteringen av veianlegg og boligutbygging skal utbygger sørge for at det lages et forprosjekt for å sikre at krav i henhold til den kommunale Veibelysningsmalen blir ivarettatt.

Forprosjektet skal synliggjøre hvilke løsningsvalg og rammer som skal danne grunnlaget for detaljplanleggingen. Videre skal forprosjektet vurdere hvordan energiforbruket kan minimaliseres, samt tilpassing av den nye belysningen til eksisterende infrastruktur.

Forprosjekt og Planer for veibelysningsanlegget skal oversendes Hafslund for godkjenning før anleggsarbeidene starter opp. Vi ber derfor utbygger ta kontakt med Hafslund i regelings-/oppstartfasen.

Ubygging/planlegging av veibelysning skjer oftest som en integrert del med det øvrige fordelingsnett.

Før veilysanleggene tilkoples Hafslunds veibelysningsnett, skal anleggsdokumentasjon vedlegges i henhold til retningslinjer for Hafslund.

Anlegg som ikke blir godkjent, må utbedres i henhold til kommunal standard og Hafslunds pålegg før spenning kan påsettes.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

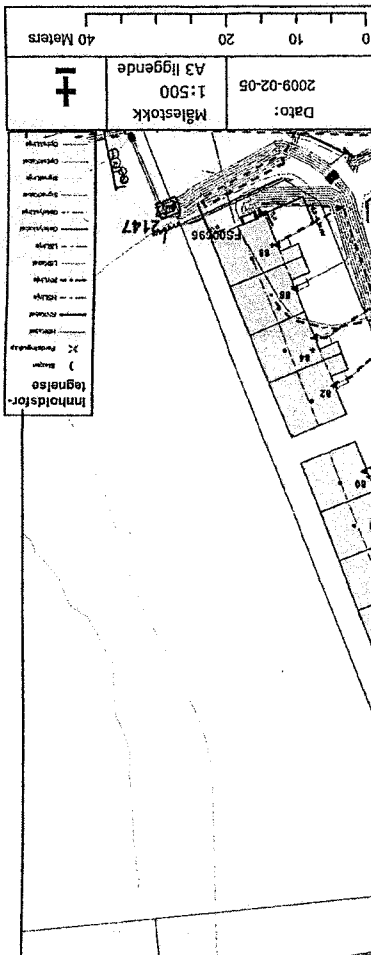
Bjørn Sandtveit
senioringeniør
sign

Vedlegg: Rutine for prosjektering og utbygging av veibelysning.

Rutine for prosjektering og bygging av veibelysningsanlegg

Postadresse Hafslund Nett AS N-0247 OSLO	Besøkskontor Drammensv. 144, Skøyen N-0247 Oslo	Internett www.hafslund.no firmapost@hafslund.no	Telefon 22 43 58 00 Telefax 23 01 43 00	Bankkonto 7038.05.57407 Foretaksregisteret NO 980 489 698 MVA
--	---	---	--	--

Kartusnitteit er kun til orientering og gjelder kun som underlag for forspurnt jobb/prosjekt. Kartusnitteit skal overleveres til andre uten nettleiers samtykke. Dette forhold er regulerbart ved forskrift og mislighold kan straffes i henhold til straffelovens §5294 og 405a Datakommunikasjonen må ikke anes som kadebepvisning. Kadebepvisning må bestilles hos Geometria tlf: 09146 for gtaaving pabegynnnes. Det tas forbehold om alle datasett er presentert på kartusnitteit , traesers fysiske belleggenhet kan avvike og at det daglig skjer



2 av 2

Vår dato	Vår referanse
Deres dato	Deres referanse

Vår saksbehandler
Bjørn Sandtveit
tlf. 901 24 523 epost: bjorn.sandtveit@hafsund.no

Dersom anlegget skal kunne bli tilkopleet Hafslund Nett AS sitt veibelysningsnett og få spenning påsatt, må følgende punkt oppfyller: .

Ubygger bestiller projektering av vebelysningsanlegget hos belysningsplanlegger/konsulent godkjendt av Håsfjord Nett A.S (Håsfjord). Anleggene prosjekteres og bygges i henhold til kommunens krav, og skal tilfredsstille krav gjengitt i de offentlige bestemmelser. Planlegging skjer i henhold til rutine gjengitt i vedlagte brev. Planer godkjendt av Håsfjord dannet grunnlaget ved ferdigbeiferingen.

Veibelysningsanlegg skal registreres i Hafsunds databaser og alle mæster skal nummereres. Utbygger er ansvarlig for å montere opp skilt med ID-nummer/merke. Videre skal anleggene innmåles i et format som kan registreres i Hafsunds registre, i henhold til retningslinjer og normer fra Hafsund. Skilt og skjema utleveres av Hafsund på forespørsel. All innmåling skal foretas i åpen grøft.

Ubygger må selv sørge for alle anleggsarbeider og gravearbeider ifm. veiutbyggingen. Gravearbeider kan skaffes fra frittsående anleggsentreprenører eller gjennom felles anleggsentreprenør i fellesføringsprosjekter.

Ved ferdigstillelse av anlegget holdes en ferdigbefaring hvor Hafslunds representant deltar. Videre skal det også holdes en etårsbefaring. Godkjent anlegg tilkoples Hafslunds veibelysningsnett. Etårsbefaring holdes for at eventuelle mangler og skjeve master kan bli rettet opp i garantitiden.

Nyanlegg finansieres som anleggsbidrag. Faktura fra elektroentreprenør for veibelysningsanlegg adresseres til Hafslund Net AS og sendes via utbygger for fakturert beløp blir utbetalt av Hafslund. Ingen fakturaer kan oversendes før planene for veibelysningsanlegget har blitt godkjent av Hafslund.

Fullt anleggsbidrag skal innbetales fra utbygger til Hafslund for utførelse av veilsanlegget kan oppstartes, alternativt at det utarbeides en omforent betalingsplan (for eksempel å konto i ff. fremdriftsplan) som følges.



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:
200813856-3

Vår ref.:
09/15-72
09/2643 (Oppgitt ved henv.)

Saksbeht:
Tore Grebstad, 416 39 074

Dato: 18.02.2009
Arkivkode:
512

Skullerudbakken 30-48 og 56-66, Gar/Bnr 168/127 - Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring. PBE-sak 200813856

Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo kommune forvalter grunnhjemlene til bykassens eiendommer. Så langt vi kan se, er ingen eiendommer av denne kategorien berørt av det foreliggende planinitiativet. De nærmeste er veiparsellene 168/83 og 168/122 (to teiger), sør for den gamle institusjonsbygningen og utenfor det egentlige planområdet.

Etaten har ingen ting imot at det blir gitt anledning til forsiktige takoppløft på de angitte adressene i Skullerudbakken, slik at loftstasjene blir gjort mer utnyttbare, men finner det ikke nødvendig å delta i Planforum.

Med vennlig hilsen
Eierseksjonen

Thomas Martinussen
seksjonsleder

Tore Grebstad
overarkitekt

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og trenger dermed ikke underskrift



Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Besøksadresse:	Fakultetsadresse:	Telefon: 02 180	Organ: 074 780 782
	Henslås gate 5	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Telefon: 21 48 33 99	Organ: 004 06 34 153
	Postadresse:	Oslo kommune, Planseksjonen		
	Postboks 4753 Slettenberg	Postboks 4753 Slettenberg		
	0408 OSLO	0408 OSLO		
		E-post: postmottak@by.oslo.kommune.no		
		www.by.oslo.kommune.no		

Journalpost: 200900649/17

Fra: Per David Martinsen
E-Post: per.david.martinsen@bya.oslo.kommune.no
Dato: Mon, 16 Feb 2009 13:53:31 +0100 (MET)
Til: postmottak@be.oslo.kommune.no

Emne: Saksnr. 200813856-3, Skullerudbakken 30-48 og 56-66

Vi viser til Deres oversendelse datert 04.02.2009, Skullerudbakken 30-48 og 56-66, Skullerud, invitasjon til samråd, område og prosessavklaring, Derses saknummer 200813856, dok.3.

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

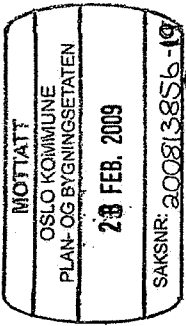
Vurdering av arkeologiske forhold
Innenfor reguleringsplaner vedtatt etter kulturminnelovens ikrafttredelse 15.2.1979 skal forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i forbindelse med reguleringsprosessen. Byggesaker innenfor disse områdene utløser derfor ikke krav om undersøkelsesplikt. Reguleringsplanen for det aktuelle planområdet er vedtatt i 1989. Forholdet til automatisk fredete kulturminner er derfor ivarettatt gjennom reguleringsplanen. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9.

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

Med hilsen Byantikvaren ved
Per David Martinsen, antikvar
i samråd med
Thomas Overvaag Lie, antikvar
Kristine Reiersen, arkeolog



Oslo kommune Samferdselsetaten



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 18.2.2009
Deres ref.: 2008/3856-3
Vår ref. (saksnr.): 200900447-2
Saksbeh.: Yuri Sanguenza, 23493082
Arkivkode: 512.1

SKULLERUDBAKKEN 30-48 OG 56-66, SKULLERUD, INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Samferdselsetaten viser til ovennevnte planinitiativ og har følgende foreløpige kommentarer til det videre planarbeidet:

Det bør vurderes å innta del av Skullerudbakken sør for planområdet fra Gamle Enebakkvei til Johan Scharffenbergs vei for å gi en reguleringsmessig opprydding i tråd med eksisterende situasjon.

Det må videre tas inn i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. T-1442 erstatter tidligere gjeldende skriv T-8/79.

Vi vil eventuelt komme med videre kommentarer når det foreligger mer materiale i saken.

Med vennlig hilsen

Anders Arndt
Anders Arndt
feksjonssjef

Yuri Sanguenza
Yuri Sanguenza
spesialkonsulent



Samferdselsetaten
Boksadresse:
Strømsveien 102
Postadresse:
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Telefon: 02 180
Telefax: 23 49 30 09
E-post: postmottak@oslo.kommune.no

Bankgiro: 6004.06.5504
Org.nr: NO 976 062 035



Oslo kommune Renovasjonsetaten

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 17.02.2009
Deres ref.: 2008/3856-3
Vår ref. (saksnr.): 200900218-2
Saksbeh.: Cathrine Hallberg, 92642675
Arkivkode: 512

UTTALELSE TIL PLANINITIATIV - SKULLERUDBAKKEN 30-48 OG 56-66

Det vises til Deres e-post av 4.2.2009. Renovasjonsetaten har vurdert denne saken og har følgende kommentarer:

Borettslagene Skullerudnet I og II ønsker å innrede loft for å øke boligarealet. Avfallet som genereres fra disse lofisoligene, vil falle inn under den lovpålagte renovasjon (husholdningsavfall). Renovasjonen for disse boligene må derfor samordnes med den eksisterende avfallshåndteringen for de to borettslagene.

Vi ber om at det blir tatt kontakt med Renovasjonsetaten for vurdering av størrelse på avfallsecontainere i borettslagene.

Kontaktperson i Renovasjonsetaten er fung. områdesjef Ulf Halvorsen, telefon: 23 48 37 89.

Med hilsen

Ulf Halvorsen
Ulf Halvorsen
fung. områdesjef

Cathrine Hallberg
Cathrine Hallberg
avdelingsingeniør



Renovasjonsetaten
Postadresse:
Postboks 4533 Nydalen
0404 OSLO

Besøksadresse:
Gjerdums vei 10 B
E-post: postmottak@ren.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundetorg: 23 48 36 50
Telefax: 23 48 36 01

Journalpost: 200813856/13

Fra: Ingvild Steiro

E-Post: ingvild.steiro@fri.oslo.kommune.no

Dato: Mon, 16 Feb 2009 12:46:31 +0100 (MET)

Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Planinitiativ, saknr 200813856

Planinitiativ, saknr 200813856, Skullerudbakken 30 - 48 og 56- 66

Friluftsetaten: "ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"

Vennlig hilsen

Ingvild Steiro

Friluftsetaten

Journalpost: 200813856/7

Fra: Erik Hauge

E-Post: erik.hauge@ene.oslo.kommune.no

Dato: Mon, 9 Feb 2009 15:39:07 +0100 (MET)

Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: 200813856-1 Skullerudbakken 30-48

Enøketaten har ingen bemerkninger.

Erik Hauge, Enøketaten

Journalpost: 200813856/6

Fra: Hilde Johanne Mangerud
E-Post: hilde.mangerud@oslo.kommune.no
Dato: Thu, 5 Feb 2009 12:42:18 +0100 (WET)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Re: 200813856/3 - Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring - Skullerudbakken 30-48 og 56-66

Tilbakemelding til ovennevnte planinitiativ:

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

BVR

Gravferdsstaten i Oslo kommune

V/Hilde Johanne Mangerud
Landskapsarkitekt MBLA
Tlf: 23 36 56 75/ mobil: 481 41 467
Akersbakken 32, 0172 OSLO
PB 2674 St. Hanshaugen, 0131 OSLO

9

Journalpost: 200813856/12

Fra: Bjørn Brøklebø, Oslo kommune.no
E-Post: bjorn.brøklebo@oslo.kommune.no
Dato: Mon, 9 Feb 2009 14:08:56 +0100
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: PRS saknr. Sak 200813856 - Skullerudbakken 30 - 48 og 56 - 66 - MVE - Løtting av takkonstruksjoner for loft, sannd/ område- og pr

PRS saknr. Sak 200813856 - Skullerudbakken 30 - 48 og 56 - 66 - Mindre vesentlig reguleringsendring - Løtting av takkonstruksjoner i fort
Omsegbygg Oslo KF (OBK) har mottatt ovennevnte planinitiativ til samråd.

OBK uttaler seg til planinitiativet ut fra sitt ansværsmåte som eier, forvalter og utøver av kommunale formlabbygg. OBK bygger bl.a. le
Det ser ikke ut til at planforslaget påvirker OBKs eiendommer eller interesser direkte. OBK fjerner ikke til forhold som har betydning for

Til Kjøperstatene
Se Vett saknr. 200800002-70 i Dn. Forslagstiller Skullerudtunet i borettslag søker å øke kontantytelse

Med vennlig hilsen
Bjørn Brøklebø
Prosjektleder

Omsegbygg Oslo KF

Til: Oslo kommune, Sak 200813856, 23 48 00 Taksat: 23 48 00 11
Til: Oslo kommune, Sak 200813856, 23 48 00 Taksat: 23 48 00 11
e-post: Bjørn.Brøklebo@oslo.kommune.no
Brevetadresse: Sommerrogeta i 5. etg., innvalg i bakgården
Postadresse: Postboks 2779, 0101 Oslo OSLO

12

Journalpost: 200813856/10

Fra: BAKKE, ANNE CATHRINE
E-Post: annecathrine.bakke@porsveien.no
Dato: Fri, 6 Feb 2009 14:01:35 +0100
Til: postmottak@PBE.Oslo.kommune.no

Emne: Saksnr: 200813856-3, Skullerudbakken 30-48 og 56-66

Saksnr: 200813856-3;

Skullerudbakken 30-48 og 56-66 - invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring

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

Hilsen
Anne Cathrine Bakke
Utviklingsavdelingen

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

Telefon +47 22 08 49 14/+47 464 09 316
Sentralbord +47 400 06 700
www.ruter.no <http://www.ruter.no/>

Journalpost: 200813856/8

Fra: Østengen Mona
E-Post: mona.ostengen@hv.oslo.no
Dato: Thu, 5 Feb 2009 09:43:43 +0100
Til: postmottak@PBE.Oslo.kommune.no, Arkivet Postmottak, Evensen Inger Margrethe

Emne: SV: 200813856/3 - Invitasjon til samråd område- og prosessavklaring - Skullerudbakken 30-48 og 56-66

Dette planområdet ligger ikke innenfor myndighets- og interesseområdet for Oslo Havn KF og vi ønsker derfor ikke å delta på samråd.

Mona Østengen
Administrasjonsrådgiver
e-post: mona.ostengen@hv.oslo.no
Tel: +47 23 49 26 70
Fax: +47 23 49 27 61
Oslo Havn KF / Post of Oslo, Box 230 Sentrum, N-0103 OSLO, NORWAY
Tel: 02 180 / +47 815 00 506 Web: Ntp://www.hv.oslo.no
Post: 447 234 3680 Mail: postmottak@hv.oslo.kommune.no
Denne e-post er kontrollert for virus for sending
This e-mail was scanned for virus before it was sent

11

Journalpost: 200813856/11

Fra: May B. Olsen
E-Post: may.b.olsen@et.oslo.kommune.no
Dato: Mon, 16 Feb 2009 08:20:22 +0100 (MET)
Til: postmottak@ppe.oslo.kommune.no

Emne: Sak: 200813856 Skullerudbakken 30-48 og 56-66, Skullerud

Trafikketaten har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Med hilsen
May B. Olsen
avdelingsingeniør - planseksjonen

UNDERSVINGSBYGG

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.: 200813856-3 Vår ref (journal ID): 09/453 (09/5030) Saksbehandler: Bent Buajordet Dato: 05.03.2009

Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring - Skullerudbakken 30-48 og 56-66

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området

Med vennlig hilsen
Undervisningsbygg

Bent Buajordet
eiendomsforvalter

Dette dokument er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke underskrift

Undervisningsbygg Oslo KF
- et forbruk Oslo kommune
www.undervisningsbygg.oslo.kommune.no
e-post: postmottak@uf.oslo.kommune.no

Postadresse:
Pb 6473 Etterstad
0605 Oslo

Seeksadresse:
Fredrik Selmers vei 2
0663 Oslo

Tlf: 23 66 09 70
Faks: 23 66 09 96
Org.nr: 984 070 654
Bank: 6004 06 57027

FORHÅNDSUTTALELSER

1. Bydel Østensjø	28.02.2011
2. Byantikvaren	24.02.2011
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	08.03.2011
4. Samferdselsetaten	16.02.2011
5. Hafslund Nett AS	14.02.2011
6. Skullerudtunet 1 borettslag	07.03.2011



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Solheim + Jacobsen arkitekter
postboks 408 sentrum
0103 OSLO

MOTTATT
s+ i arkitektur
01 MAR 2011

①

Deres ref.: Vår ref (saksnr.): 200900087-7
Saksbeht: Eigil Lundén, 23 43 85 71
Dato: 28.02.2011
Arkivkode: 512

SKULLERUDBAKKEN 30-48 OG 56-66, SKULLERUD VARSEL OM IGANGSETTELSE AV REGULERING

Det vises til varsel om igangsettelse av reguleringsarbeid for Skullerudbakken 30-48 og 56-66 med svarfrist 07.03.2011. Da det ikke avholdes bydelsutvalgsmøte før 28.03.2011 er bemerkningene til reguleringsarbeidet gitt administrativt. Eventuell endringer av bemerkningene vil bli ettersendt etter avholdt bydelsutvalgsmøte.

Bydel Østensjø viser til tidligere bemerkninger av 11.02.2009 og bydelsutvalgsvedtak av 23.03.2009, og har ingen ytterligere bemerkninger.

Med hilsen

Tove Stien
bydelsdirektør

Karl Bjørneboe
bydelssoverlege



Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

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

Postadresse:
Postboks 157, Manglerud
0612 Oslo
Telefon: 02 180

Bankgiro: 60040612087
Org. nr.: 974778307
Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 85 01



Oslo kommune
Byantikvaren

MOTTATT
s+ i arkitektur
25 FEB 2011

Solheim+Jacobsen Arkitekter
Pb 408 Sentrum
0103 Oslo

Deres ref.: Vår ref (saksnr.): 09/236
Saksbeht: Elisabeth Hovås, 23460281
Dato: 24.02.2011
Arkivkode: 512 168/127

512 168/127 - SKULLERUDBAKKEN 30-48 OG 56-66 - UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEIDE

Byantikvaren viser til brev av 13.02.11 vedlagt situasjonskart av 04.02.11, som varsler oppstart av reguleringsarbeidet for Skullerudbakken 30-48 / 56-66.

Forslagstiller ønsker omregulering for å bringe reguleringsforholdene på eiendommen i tråd med de faktiske forhold.

Nyere tids kulturminner

Det vises til Byantikvaren uttalelse av 16.02.09 og opprettholder at det innenfor planområdet ikke er registrerte nyere tids kulturminner.

Vurdering av arkeologiske forhold

Planområdet er bebygget og preget av moderne aktivitet. Undergrunnen må antas omrøttet og fjernet. 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.

Det er ingen kjente forhold som har betydning for reguleringsarbeidet i dette området.

Med hilsen

Thomas Overvaag Lie
antikvar

Elisabeth Hovås
antikvar



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grønnerlekta
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentraltbord:
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefax: 23 46 02 51
postmottak@bya.oslo.kommune.no



Oslo kommune Samferdselsetaten

Solheim + Jacobsen Arkitekter
Postboks 408 Sentrum
0103 OSLO

v/ Elena Jakobsen

Deres ref.:

Vår ref.: 11/00676-2

Saksbeh.: Yuri Sanguenza
Org. enhet: Utredning
Tlf: 23493082

Dato: 16.02.2011

Arkivkode: 512

VARSEL OM IGANGSETTELSE AV REGULERING SKULLERUDBAKKEN

Samferdselsetaten viser til ovennevnte varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Skullerudbakken. Vi har tidligere gitt uttalelse til saken og henviser til etatens merknader ved samråd datert 18.2.2009, vedlagt.

Med vennlig hilsen

Anders Arild
Seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Yuri Sanguenza
Spesialkonsulent

Vedlegg:

1. Skullerudbakken 30-48 og 56-66, Skullerud, Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring – 18.2.2009



Samferdselsetaten

Besøksadresse:
Strømsveien 102
Postadresse:
Postboks 6709 Elterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefax: 23 49 30 09

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: www.sam.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr: NO 976 062 035



Oslo kommune Etendoms- og byfornyelsesetaten

Solheim + Jacobsen Arkitekter
Elena Jakobsen
Postboks 408, sentrum
0103 OSLO

Dato: 08.03.2011

Deres ref.:

Vår ref.:

Saksbeh.:

Arkivkode:

Pbenr. 200813856

11/431-

Vidar Aasbrenn Fiskum, 454 76

512

11/6564 (Oppgitt ved henv.)

EBY: ingen merknad - Varsel om igangsettelse av regulering - Pbenr. 200813856

Etendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har mottatt varsel om oppstart av reguleringsarbeid i sak med PBE saksnr. 200813856.

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.



Etendoms- og
byfornyelsesetaten

Besøksadresse:
Christiansgt. 16
Postadresse:
Postboks 491, Sentrum
0105 OSLO

Fiskumadresse:
Fiskumsgate 16
Oslo kommune
Postboks 6532 Elterstad
0606 OSLO

Telefon: 02 180
Telefax: 23 17 33 16
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

Org.nr: 574 180 7
Org. nr: 0004.06.241

3

4

Elena Jakobsen

Fra: Østbakken Sven Eldar [Sven.Eldar.Ostbakken@hafsund.no]
 Sendt: 14. februar 2011 11:33
 Til: Elena Jakobsen
 Emne: Skullerudbakken 30-66.

Hei.

Viser til deres brev av 2011-02-13.
 Viser til vårt underlag sendt Oslo Kommune Plan og bygningsetaten 2009-02-04.
 Form. 2010-01-01 er det Oslo Kommune ved Samferdselsetaten som eier og drifter vei/gatebelysningen i Oslo.
 Utover dette har vi ingen nye kommentarer.
 Vårt ref. nr. er H11926.

Med Hilsen
 Hafsund Nett AS

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

1

Elena Jakobsen

Fra: Tore Jascha Lichtenstein Vogt [tore.vogt@sam.hio.no]
 Sendt: 7. mars 2011 19:38
 Til: Elena Jakobsen
 Kopi: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
 Emne: merknader til planarbeid-sak 200813856

Henviser til varsel om igangsetting av regulering i Skullerudtunet 2 borettslag datert 8. februar 2011

På styremøte 7. mars har Skullerudtunet 1 borettslag behandlet saken om heving av tak i Skullerudtunet 2 borettslag. Vi registrerer at loftsutbygging er avhengig av en meters heving av taket. Dette vil medføre bortfall av ettermiddagssol for enkelte boenheter i Skullerudtunet 1 borettslag.

Planen vil virke ufordelaktig for de boenheter som blir berørt.

Med vennlig hilsen

Skullerudtunet 1 borettslag
 v/styreleder Tore Vogt

1



ARKI
TEK
TER
RÅDHUSGATA 4, 0151 OSLO
PB 408 SENTRUM, 0103 OSLO
T: 23 10 39 00 | F: 23 10 39 01
POST@SJ-ARKITEKTER.NO
WWW: SJ-ARKITEKTER.NO
ORG NR: 879 423 392

RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Reguleringsplan for
Skullerudbakken 30-48 og 56-66
Oslo, 03.04.2011

Nøkkelopplysninger

Kunde: Skullerudtunet II borettslag	Dato: 03.04.2011	Utarbeidet av: Elena Jakobsen
Kommune, stedsnavn: Oslo, Skullerud	Adresse: Skullerudbakken 30-48 og 56-66	Gnr/bnr: 168/127 og deler av 168/29
Bakgrunn: Det skal utarbeides et planforslag mht. å bygge ut loft til eksisterende boliger. ROS-analyse er et krav ihht. Plan- og bygningsloven.	Omfang: Planområdet er på XX m2. Eksisterende bebyggelse (boliger) er på XX m2 BRA. Ny bebyggelse (boliger) er på xx m2 BRA.	Planstatus: Planområdet er regulert til byggeområde for boliger.

Metode:

Analysen er gjennomført i hht.rundskriv GS-1/01 fra DSB. Analysen er basert på foreliggende skisser, illustrasjoner og vedlegg. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon som boligområde, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv konsekvenser for og konsekvenser av planen). Kommunale beredskapsplaner/ risikovurderinger er ikke sjekket. Forhold som er med i sjekklisten, men ikke er til stede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?" og kun unntaksvis kommentert.

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig, forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til, periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner, forhold (teoretisk sjanse for hendelsen)

Kriteriene av konsekvenser av uønsket hendelse er delt i:

1. Ubetydelig: Ingen person- eller miljøskader; systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig: Få/små person- eller miljøskader; systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes
3. Alvorlig: Alvorlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid
4. Svært alvorlig: Personskade som medfører død eller varig mén; langvarige miljøskader; system settes varig ut av drift.

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell 1.

Tabell 1 Matrise for risikovurdering

Konsekvens: Sannsynlighet:	1.Ubetydelig	2.Mindre alvorlig	3.Alvorlig	4.Svært alvorlig
4.Svært sannsynlig				
3.Sannsynlig				
2.Mindre sannsynlig				
1.Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte
- Hendelser i grønne felt: Billige tiltak gjennomføres
- Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak:

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i tabell. 2.

Tabell 2 Bruttoliste mulige uønskete hendelser

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Konsek.	Risiko	Kommentarer/Tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/-skred	Nei				
2. Snø-/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
6. Radongass	Mulig				Det er ikke registrert forekomster av radon i området. Undersøkelser nr. 58
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
<i>Natur- og kulturområder. Medfører planen/tiltaket fare for skade på:</i>					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Automatisk fredete kulturminner	Nei				I følge Byantikvaren er det ingen kjente kulturminneinteresser som berøres av planforslaget.
14. Nyere tids kulturminne/-miljø	Nei				Som 13.
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:</i>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				Vegsystemet og trafikksituasjonen endres ikke.
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Område for idrett/lek	Nei				
24. Park, rekreasjonsområde	Nei				
25. Vannområde for fliluftsliv	Nei				

Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Nei				I hht til Friluftsetatens temakart for støy er ikke området støyutsatt.
30. Støy, andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø/vassdrag	Nei				
33. Høyspentlinje (elektromagnetisk stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver osv)	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
Medfører planen/tiltaket:					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning til sjø/vassdrag	Nei				
41. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver osv)	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
44. Ulykke i av-/påkørsler	Nei				
45. Ulykke med gående/syklende	Nei				Antatt generell ulykkesrisiko slik som idag
46. Andre ulykkespunkter	Nei				
Andre forhold:					
47. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
48. Er det potensielle sabotasje/terrormål i nærheten?	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc	Nei				
Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring					

52. Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				Det vil ikke være behov for store anleggsmaskiner
53. Massehåndtering, erosjon	Nei				

Tabell 3 Endelig risikovurdering

Konsekvens: Sannsynlighet:	1.Ubetydelig	2.Mindre alvorlig	3.Alvorlig	4.Svært alvorlig
4.Svært sannsynlig				
3.Sannsynlig				
2.Mindre sannsynlig				
1.Lite sannsynlig				

Vurderinger:

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak, jf tabell 1. **Analysen avdekker ingen slike hendelser.** Det er ikke registrert forekomster av alunskifer og andre bergarter som kan avgi radon (6) i planområdet. Området er utbygget og det er utført målinger av radon i Skullerudbakken 58 i ettertid. Målingene er utført av RadonLab i perioden februar-april 2008 (sporfilm metoden). Målingene viste radonkonsentrasjon på 171 Bq/m³ i første etasje (og lavere i 2. etasje). For verdiene på mindre enn 200 Bq/m³ kreves det ingen tiltak.

Konklusjon:

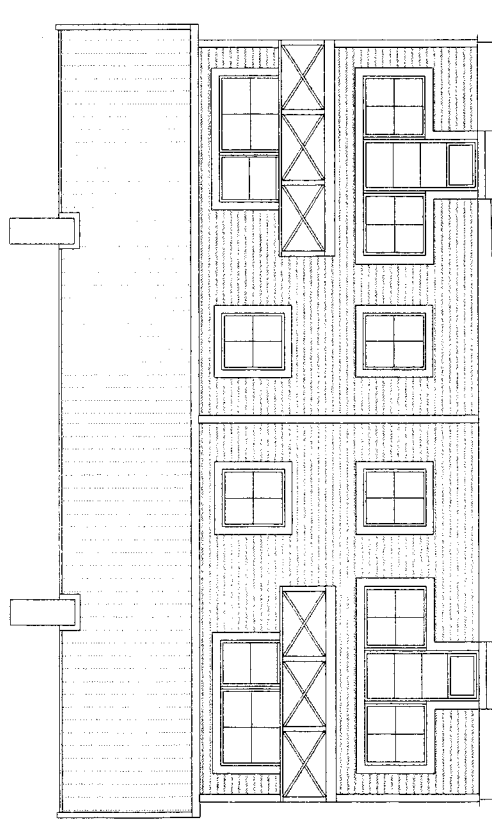
Tiltaket vil ikke representere eller være utsatt for noen spesiell fare som overstiger det som faller innenfor akseptkriteriet for tilsvarende tiltak i Norge.

Referanser:

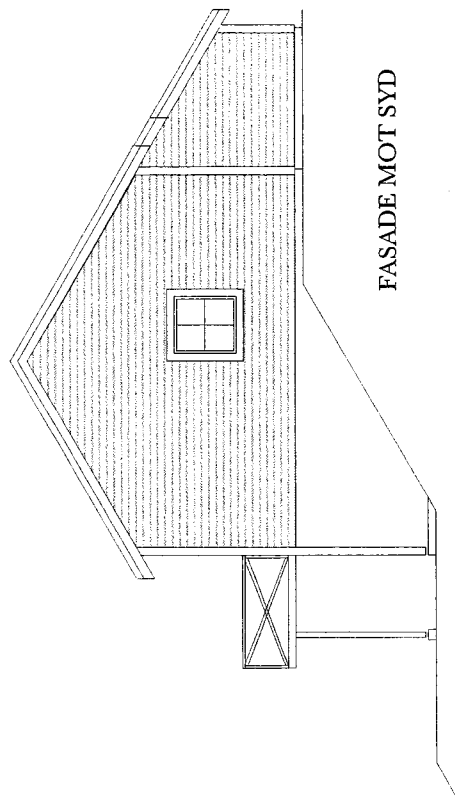
Karttjeneste hos NGU: <http://www.ngu.no/kart/arealisNGU>

Karttjeneste hos Friluftsetaten:

<http://www.friluftsetaten.oslo.kommune.no/kart/temakart/stoykart/>

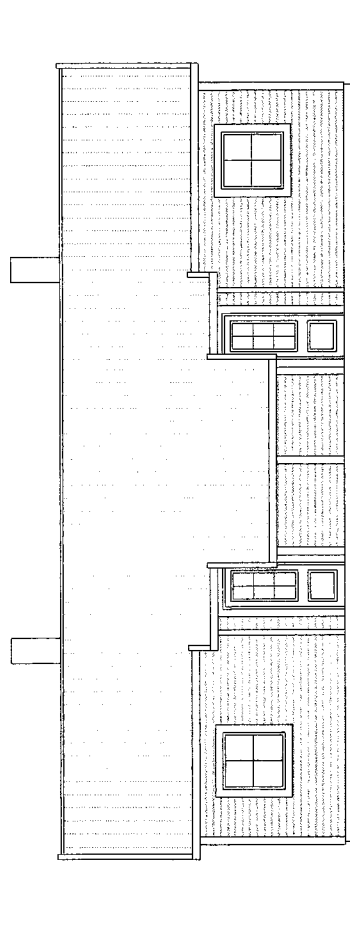


FASADE MOT VEST

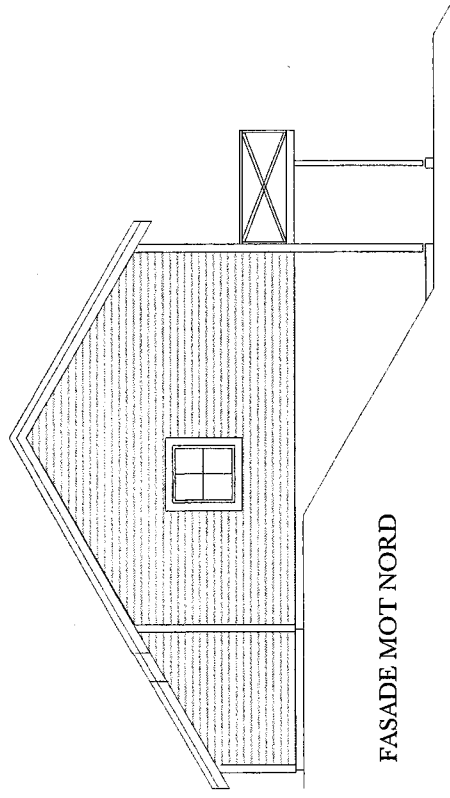


FASADE MOT SYD

SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - INNREDNING AV LOFT
SKULLERUDBAKKEN 46/48 - EKSIST. FASADE - PLANINITIATIV - M. 1:100 - 01.06.10 - TNR 06
ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfaas@online.no

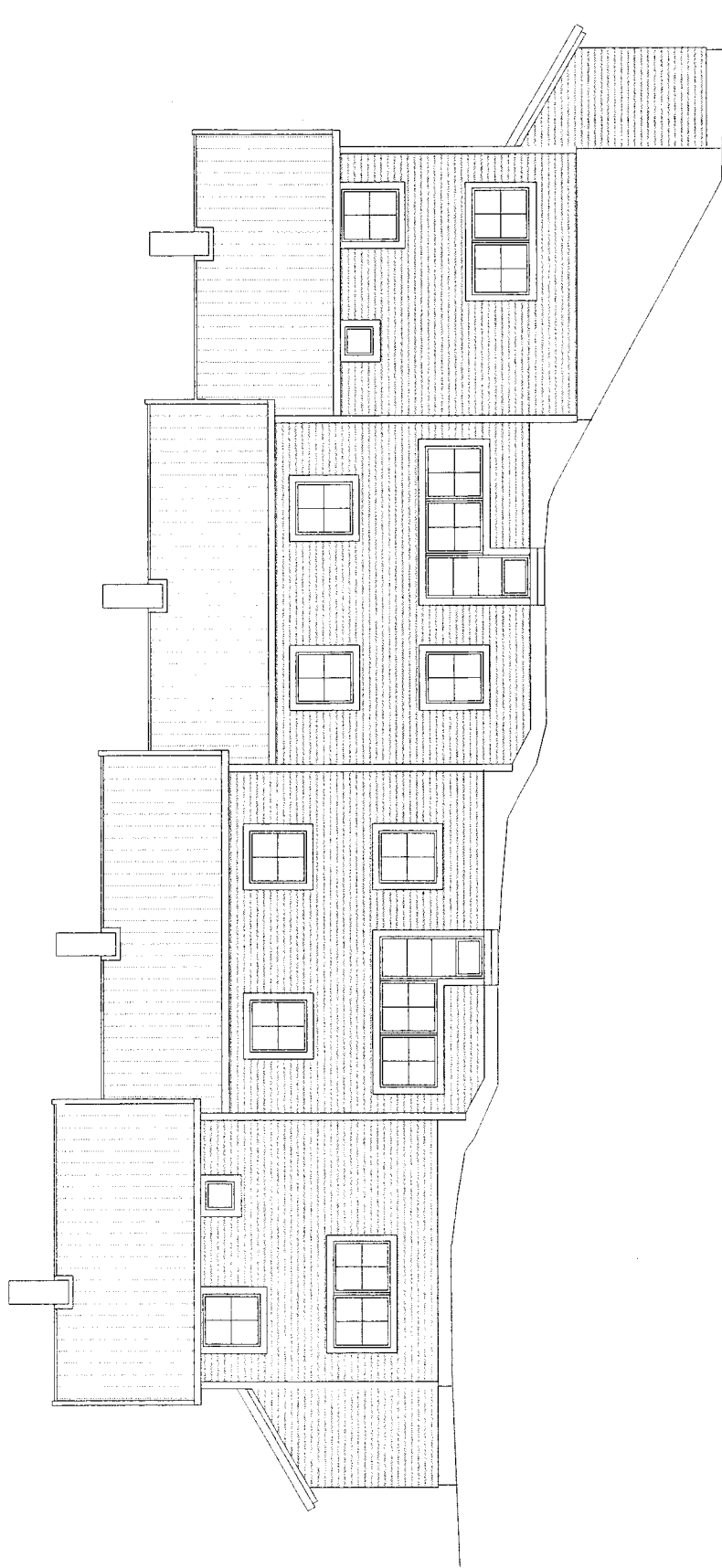


FASADE MOT ØST



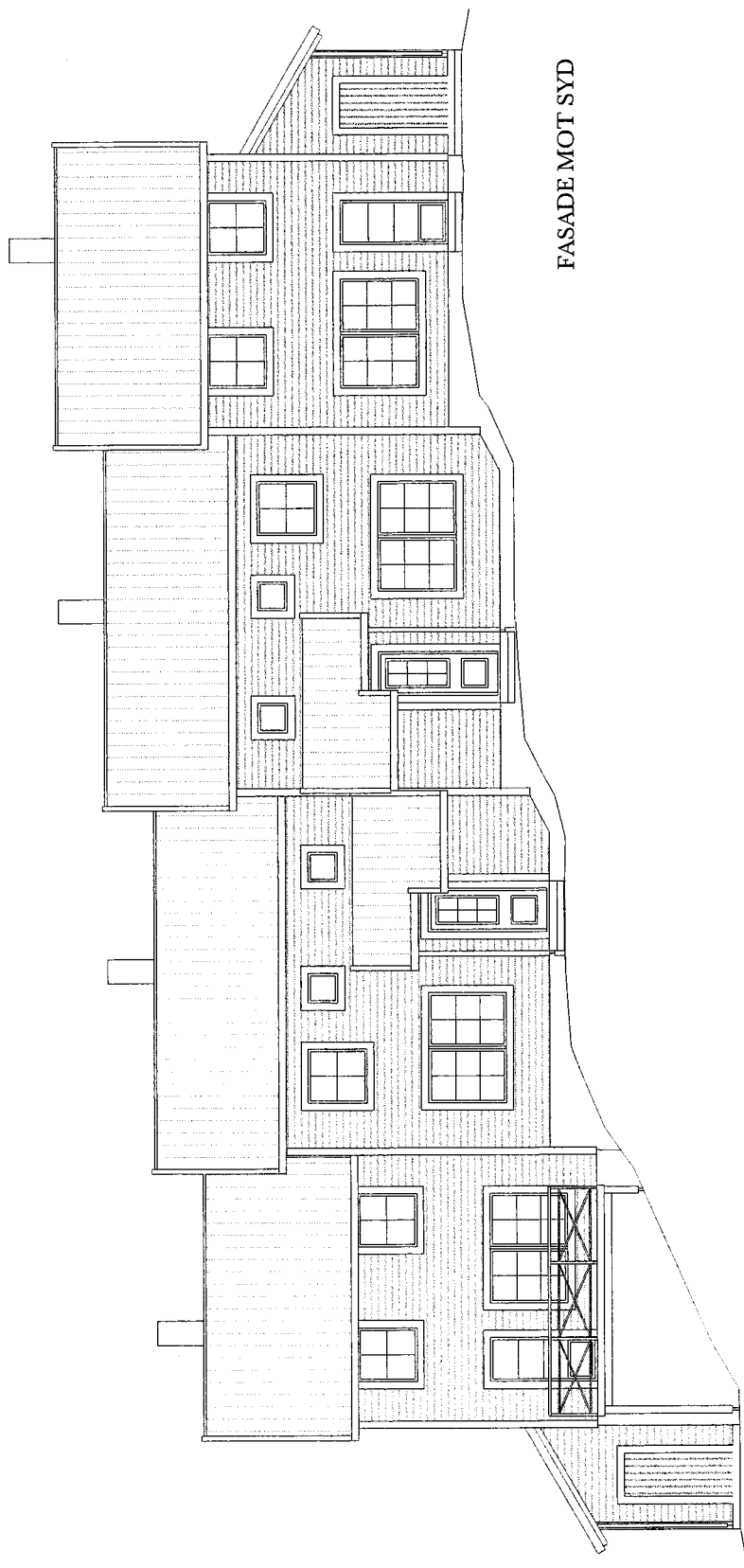
FASADE MOT NORD

SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - INNREDNING AV LOFT
SKULLERUDBAKKEN 46/48 - EKSIST. FASADE - PLANINITIATIV - M. 1:100 - 08.06.10 - TNR 07
 ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfaas@online.no



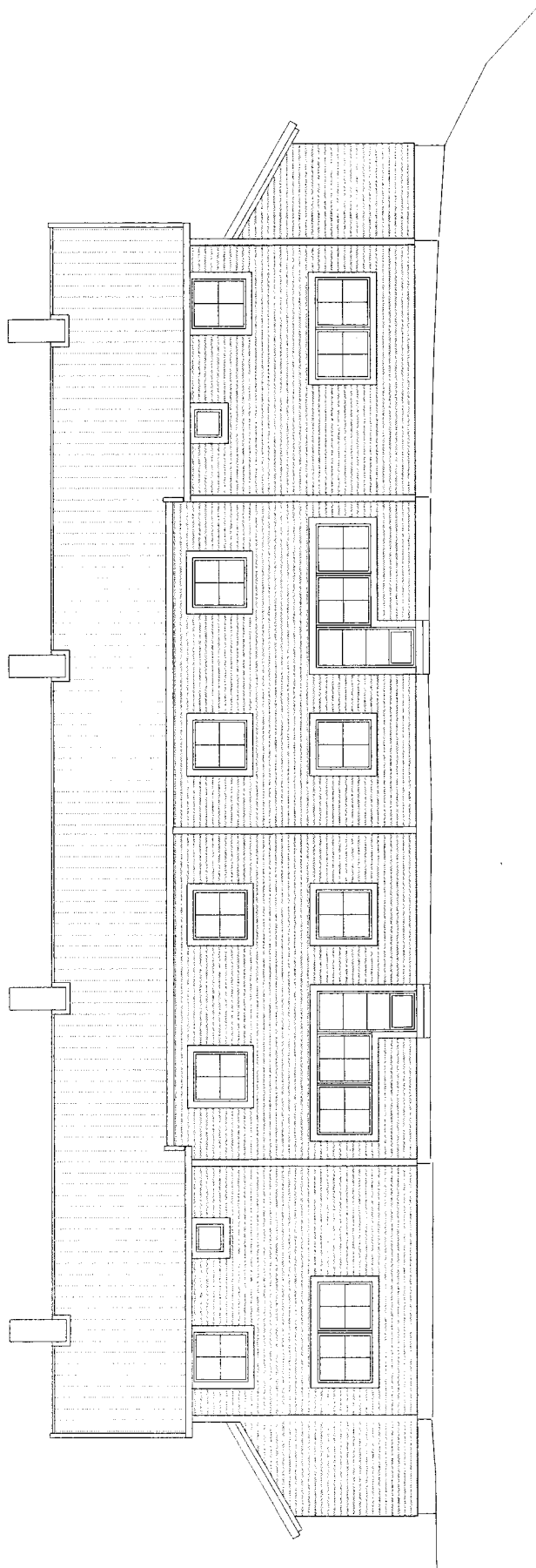
FASADE MOT NORD

SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - INNREDNING AV LOFT
SKULLERUDBAKKEN 30/36 - EKSIST. FASADE - PLANINITIATIV - M. 1:100 - 01.06.10 - TNR 07
ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfaas@online.no



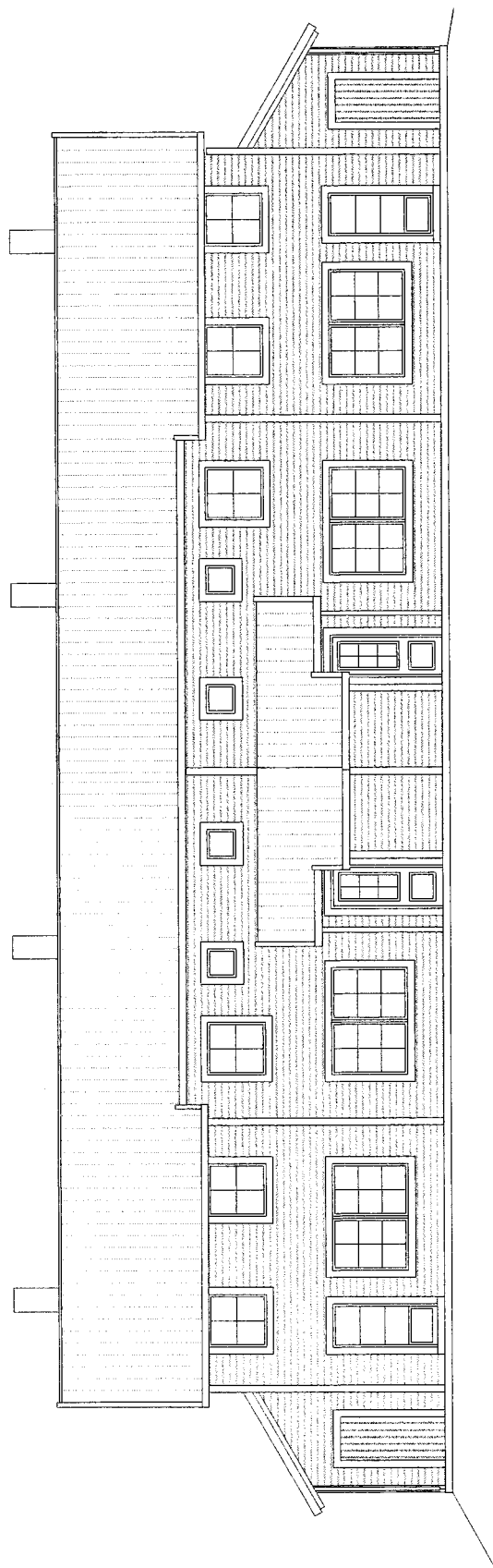
FASADE MOT SYD

SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - INNREDNING AV LOFT
SKULLERUDBAKKEN 30/36 - EKSIST. FASADE - PLANINITIATIV - M. 1:100 - 01.06.10 - TNR 06
 ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfaas@online.no



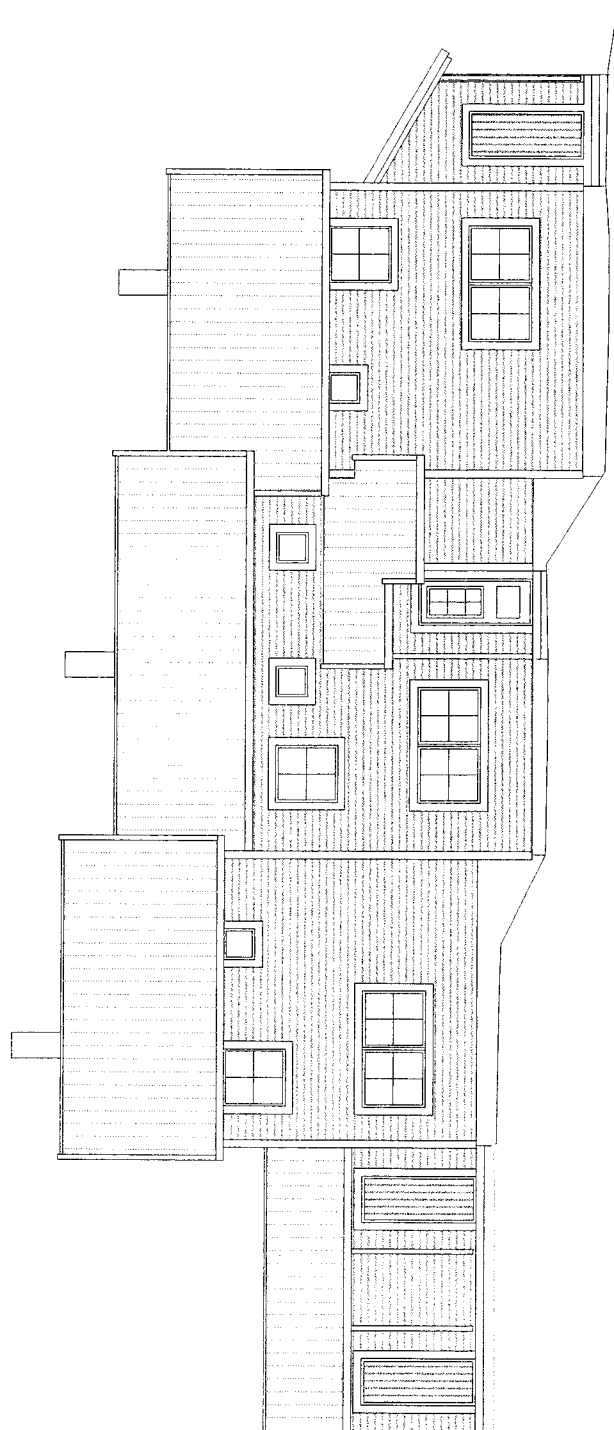
FASADE MOT NORD

SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - INNREDNING AV LOFT
SKULLERUDBAKKEN 38/44 - EKSIST. FASADE - PLANINITIATIV - M. 1:100 - 01.06.10 - TNR 07
ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfaas@online.no



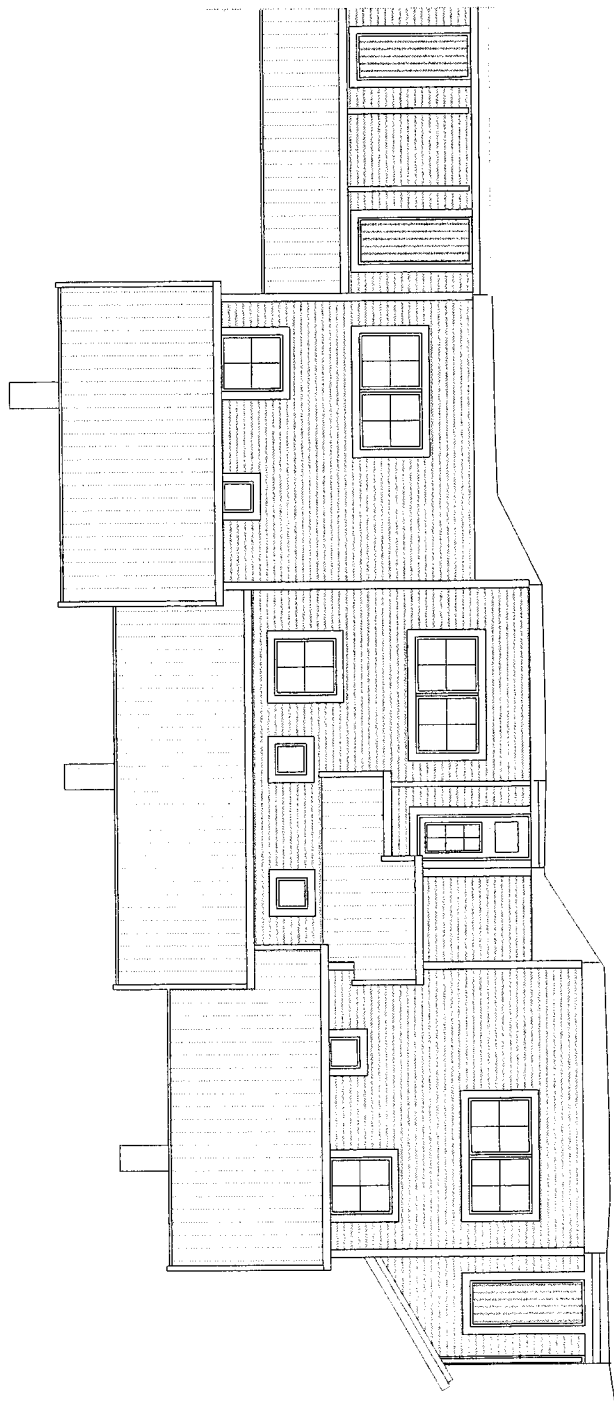
FASADE MOT SYD

SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - INNREDNING AV LOFT
SKULLERUDBAKKEN 38/44 - EKSIST. FASADE - PLANINITIATIV - M. 1:100 - 01.06.10 - TNR 06
 ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfaas@online.no



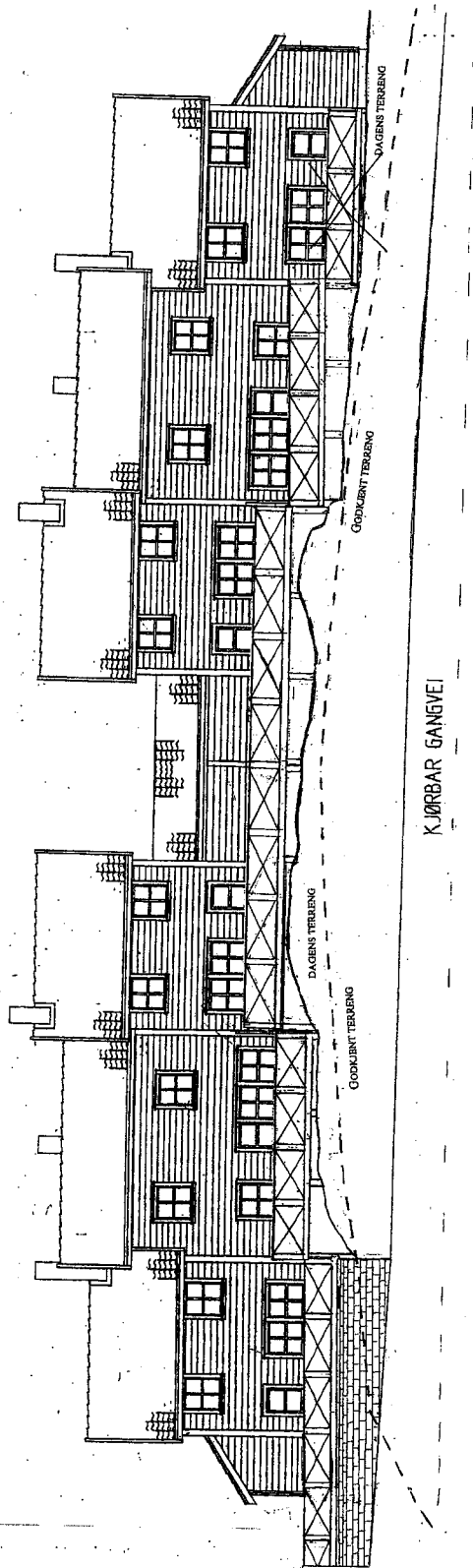
FASADE MOT NORD

SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - INNREDNING AV LOFT
SKULLERUDBAKKEN 56/60 - EKSIST. FASADE - PLANINITIATIV - M. 1:100 - 01.06.10 - TNR 07
 ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfaas@online.no



FASADE MOT NORD

SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - INNREDNING AV LOFT
SKULLERUDBAKKEN 62/66 - EKSIST. FASADE - PLANINITIATIV - M. 1:100 - 01.06.10 - TNR 07
 ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfaas@online.no



Skullerudbakken 56 - 64
Gnr/bnr 168/127

Fasadetegning (syd)

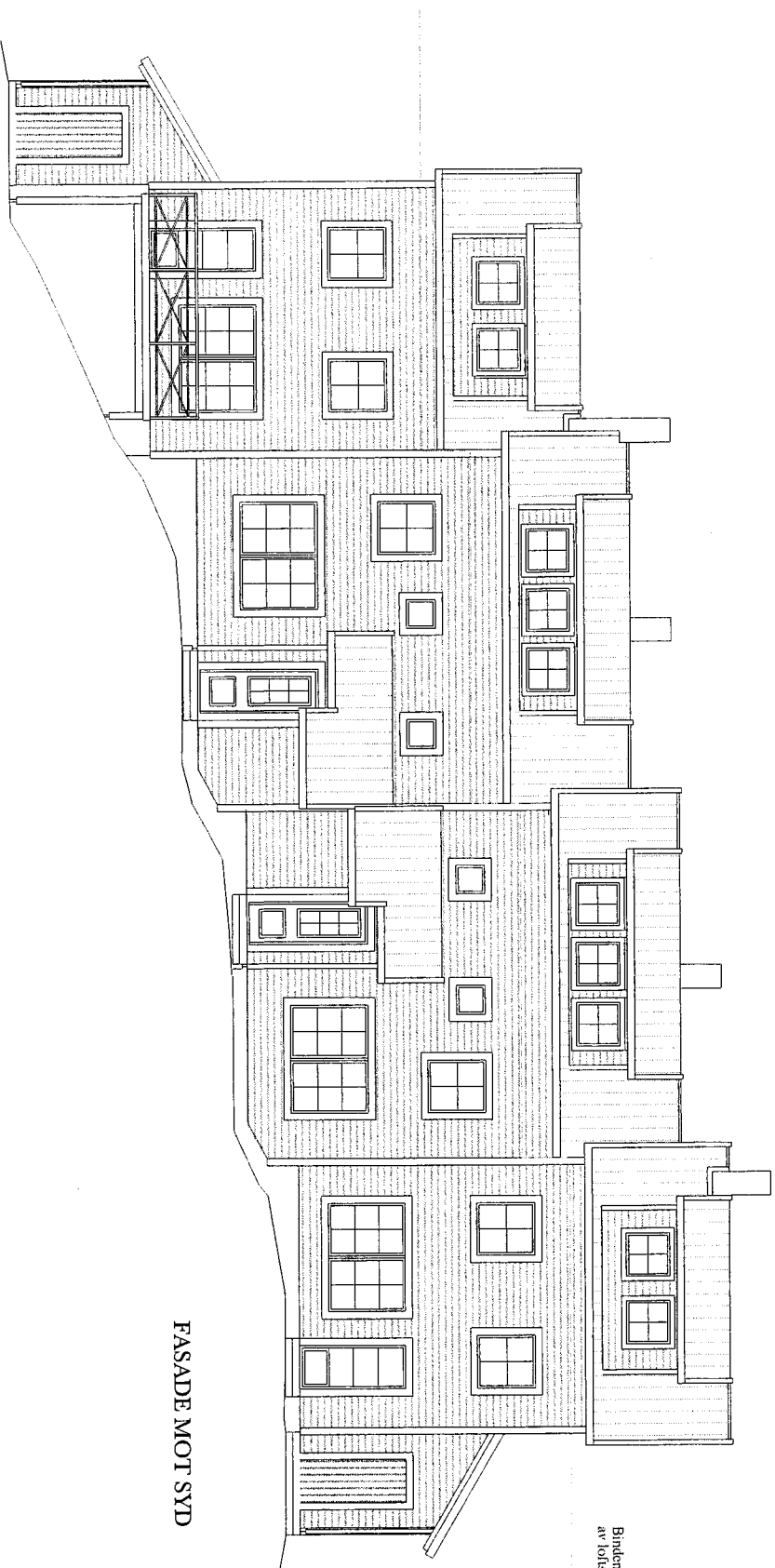
DATE
04.03.2008

MÅLSTOKK
1:100

TEGNINGSNR
E-3

FASADETEGNINGER:

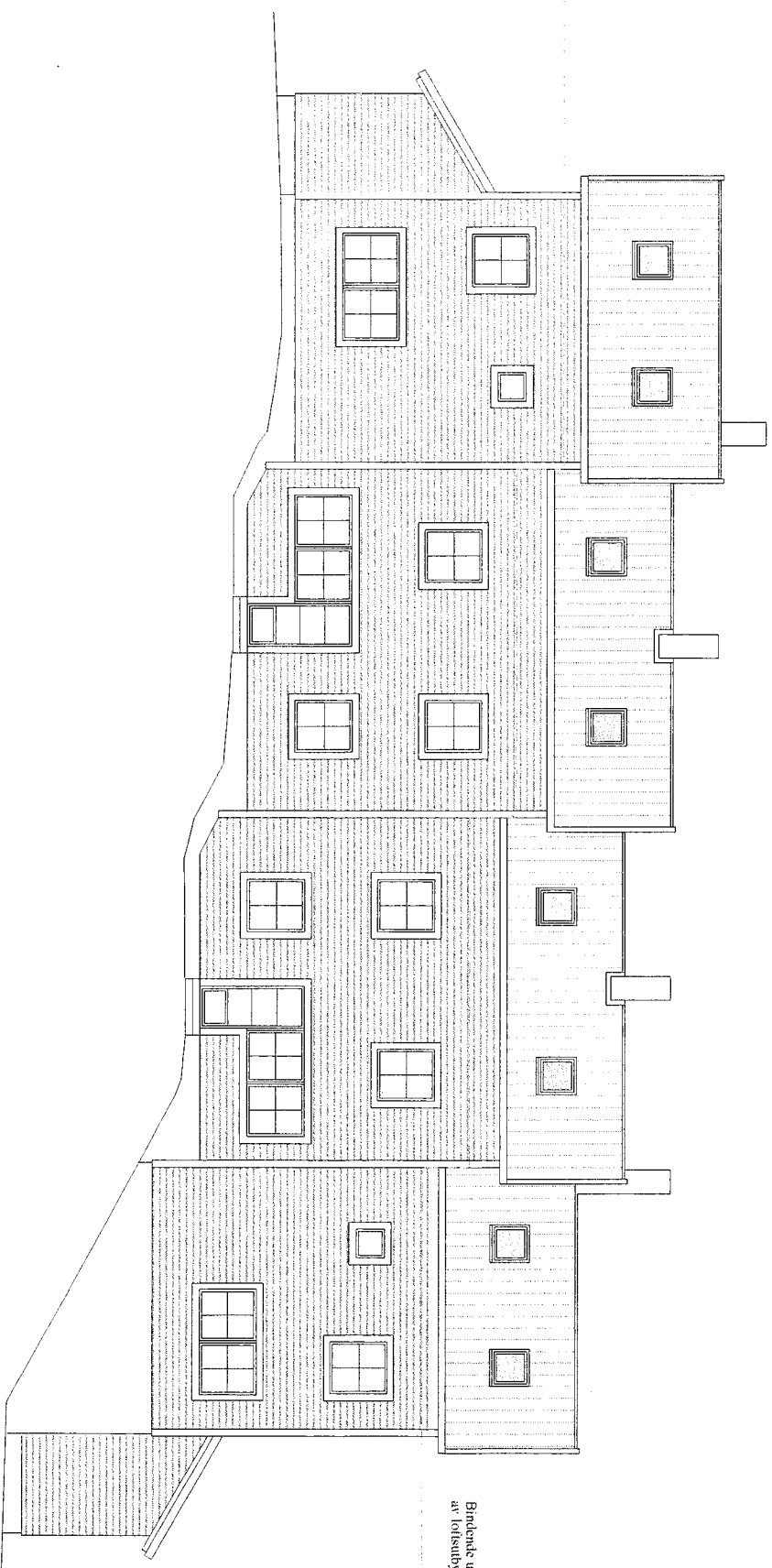
1. Skullerudbakken 30-36 – fasade mot syd
2. Skullerudbakken 30-36 – fasade mot nord
3. Skullerudbakken 30-36 – fasader mot øst og vest
4. Skullerudbakken 38-44 – fasade mot syd
5. Skullerudbakken 38-44 – fasade mot nord
6. Skullerudbakken 38-44 – fasader mot øst og vest
7. Skullerudbakken 46-48 – fasader mot vest og syd
8. Skullerudbakken 46-48 – fasader mot øst og nord
9. Skullerudbakken 56-60 – fasade mot syd
10. Skullerudbakken 56-60 – fasade mot nord
11. Skullerudbakken 62-66 – fasade mot syd
12. Skullerudbakken 62-66 – fasade mot nord
13. Skullerudbakken 56-66 – fasader mot øst og vest



FASADE MOT SYD

Bindende utforming
av lofsutbygging.

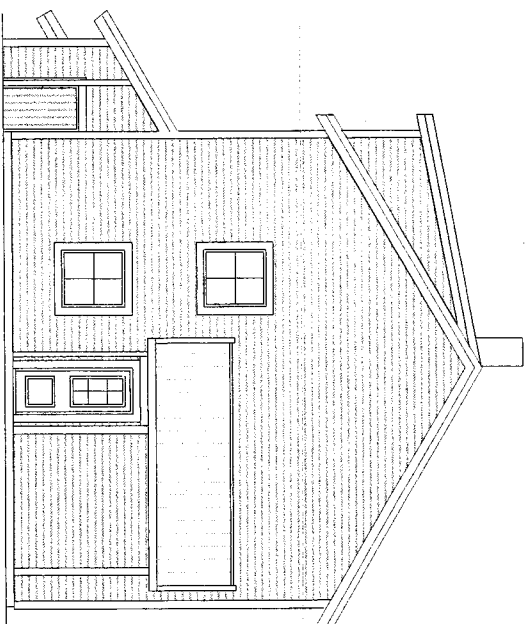
SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBAKKEN 30/36 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N02
 ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfaas@online.no



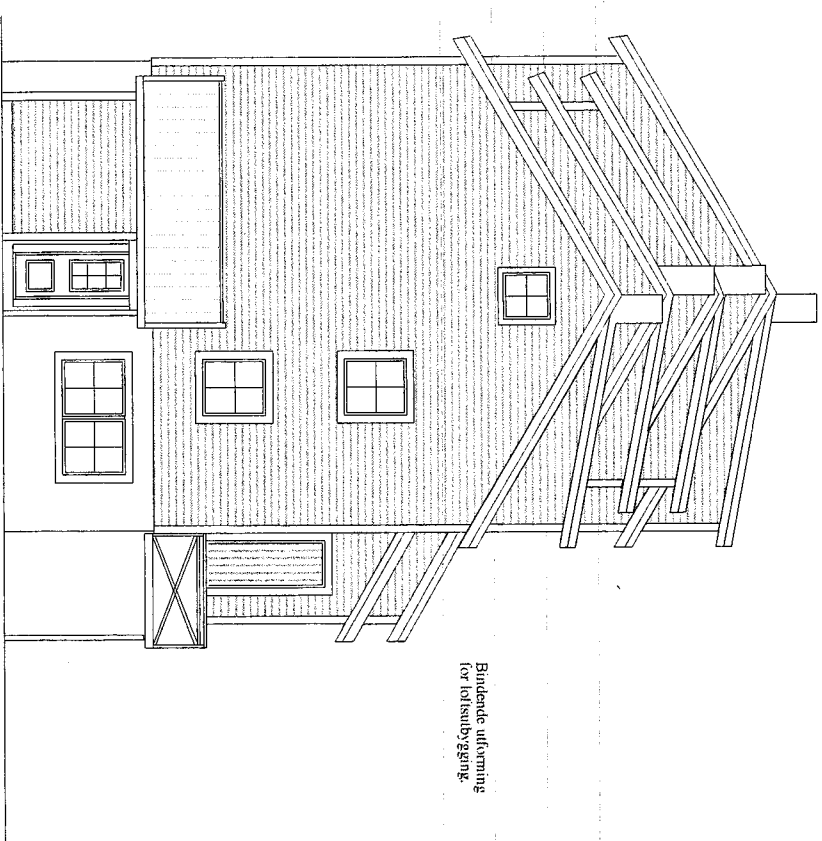
Bindende utforming
av loftsbbygging.

FASADE MOT NORD

SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBAKKEN 30/36 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N03
 ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfasas@online.no

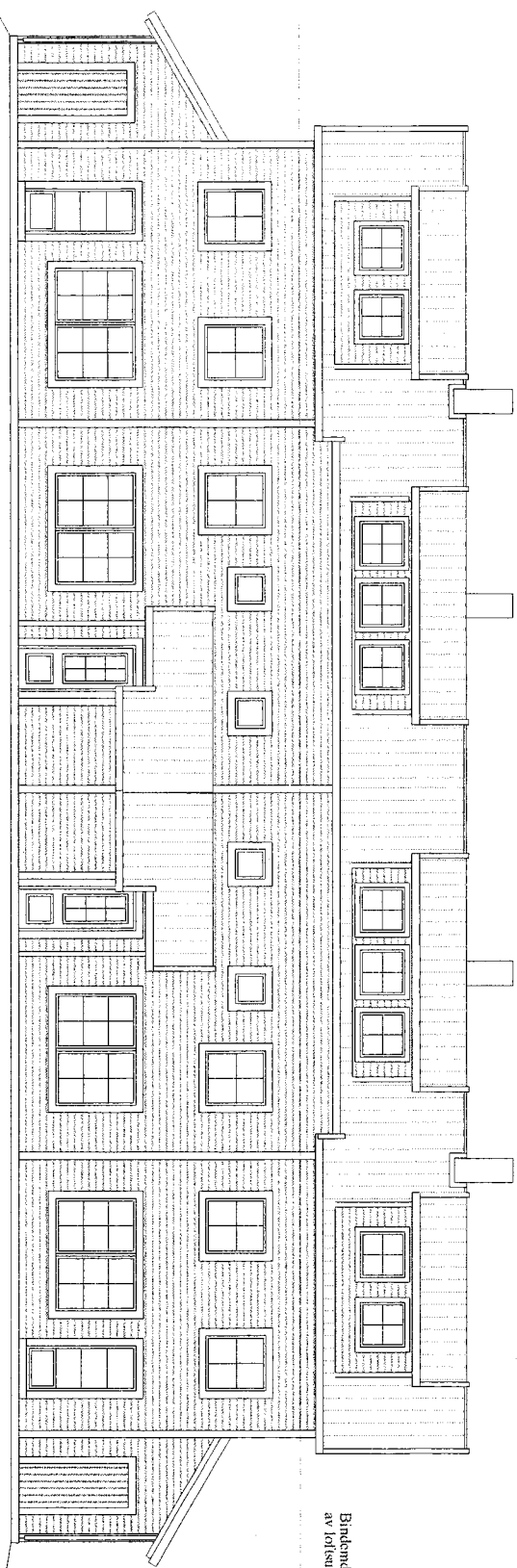


FASADE M. ØST



FASADE M. VEST

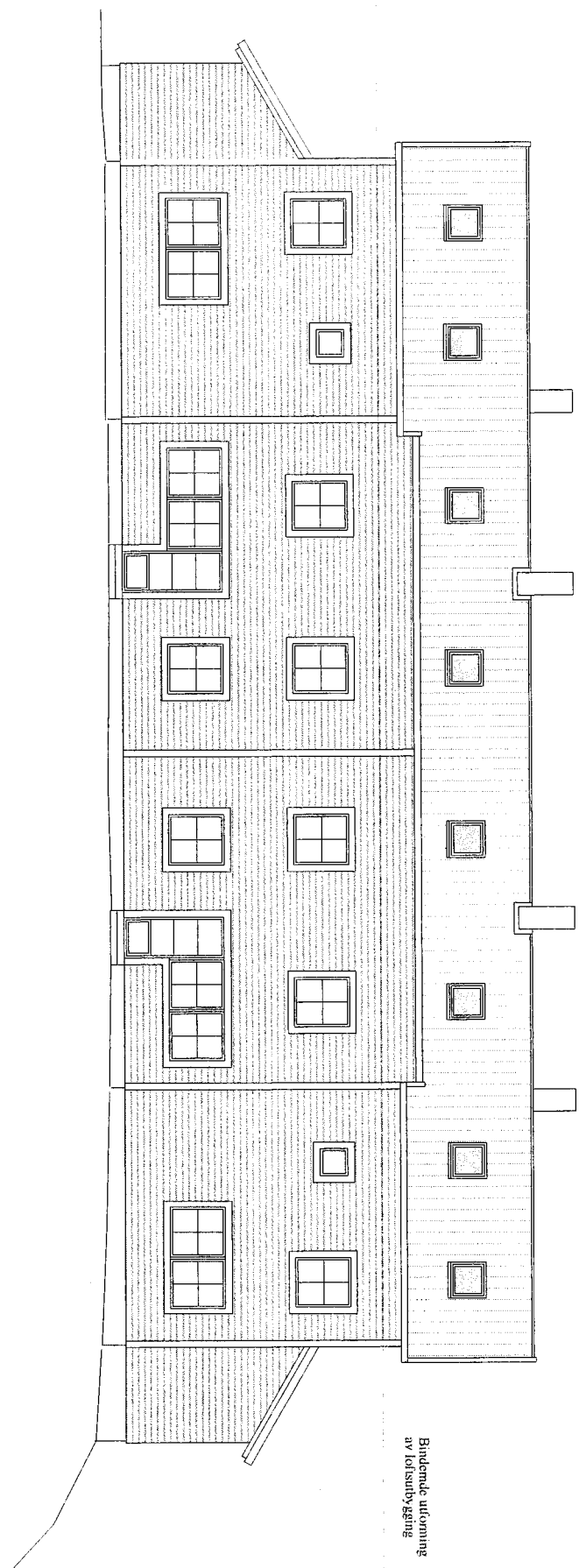
Bindende uforming
for loftutbygging.



Bindende utforming
av loftsbbygging

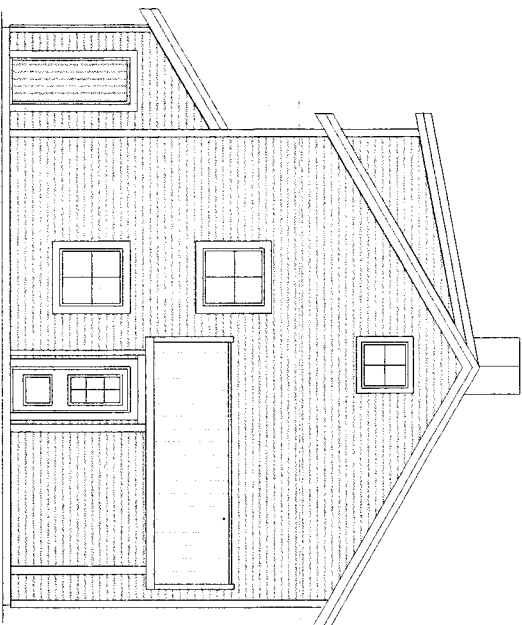
FASADE MOT SYD

SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBAKKEN 38/44 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N05
 ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfaas@online.no

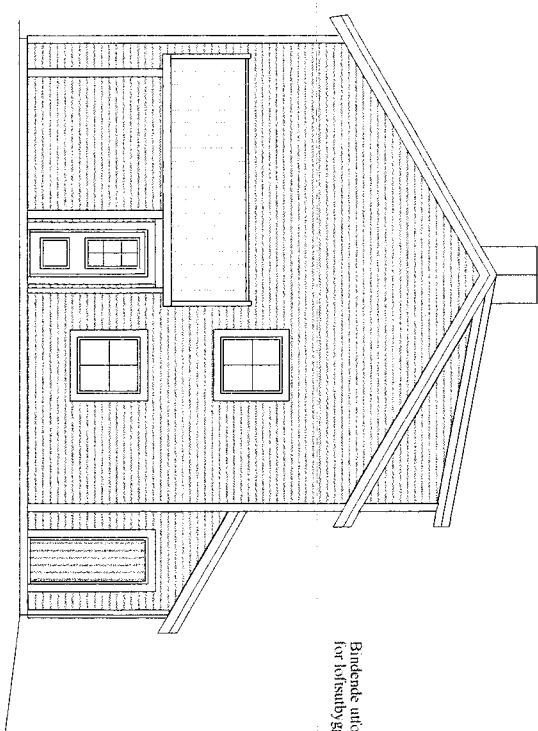


FASADE MOT NORD

SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBAKKEN 38/44 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N06
ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfaas@online.no



FASADE M. ØST



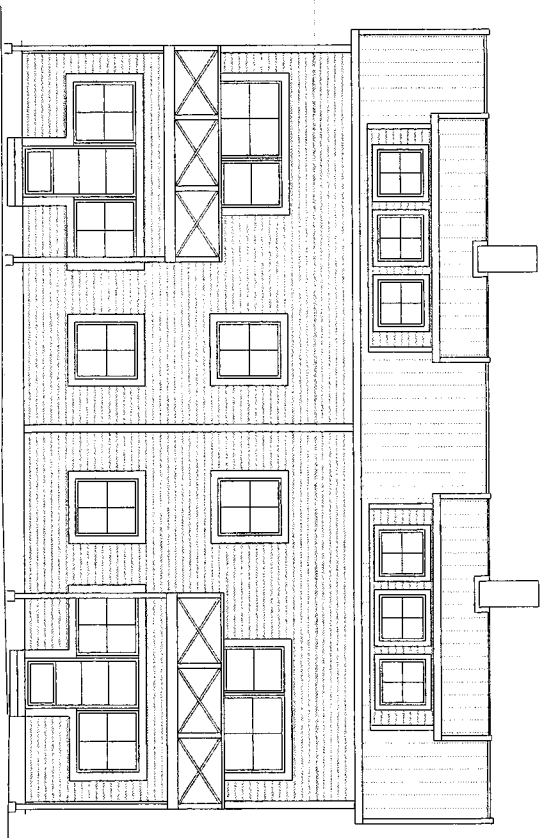
Bindende utforming
for loftsutbygging.

FASADE M. VEST

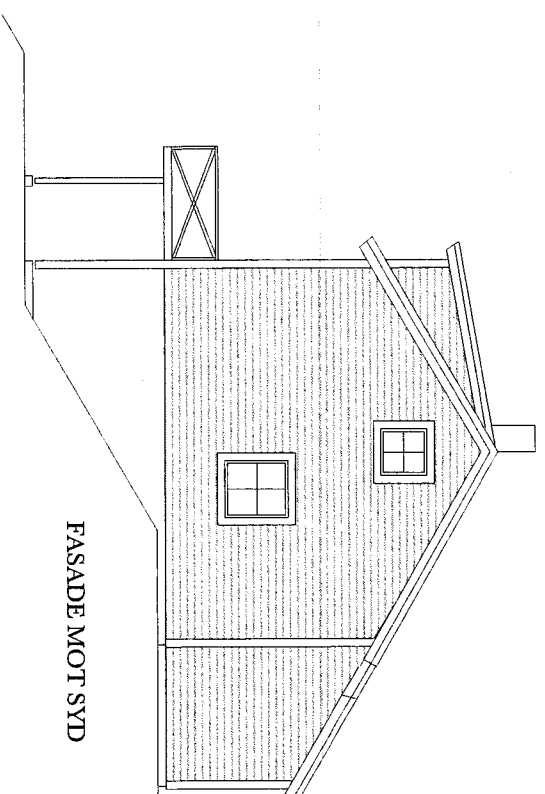
SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING

SKULLERUDBAKKEN 38/44 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N07

ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfaas@online.no

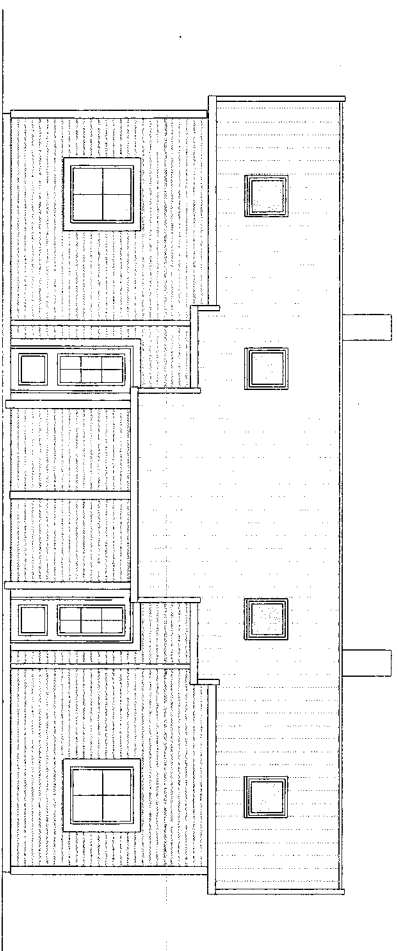


FASADE MOT VEST

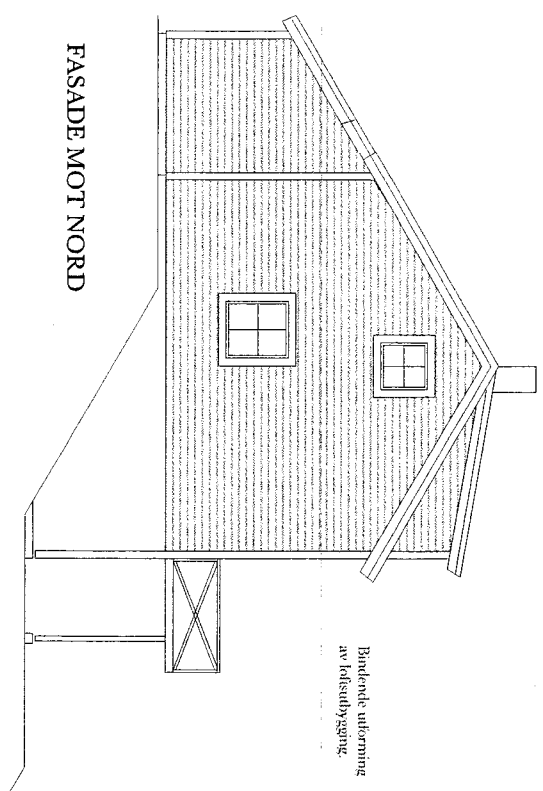


FASADE MOT SYD

Brudekø uiforming
 av bolksutbygging.



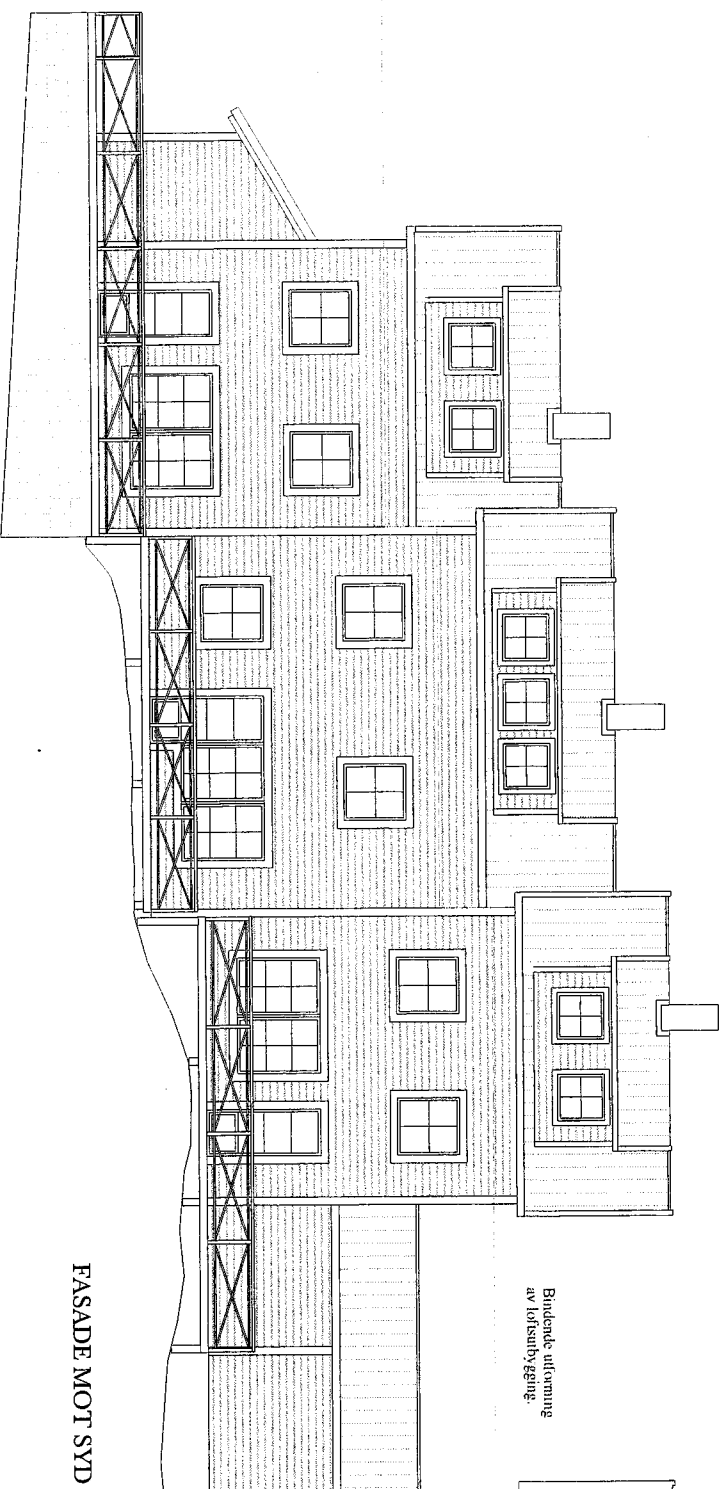
FASADE MOT ØST



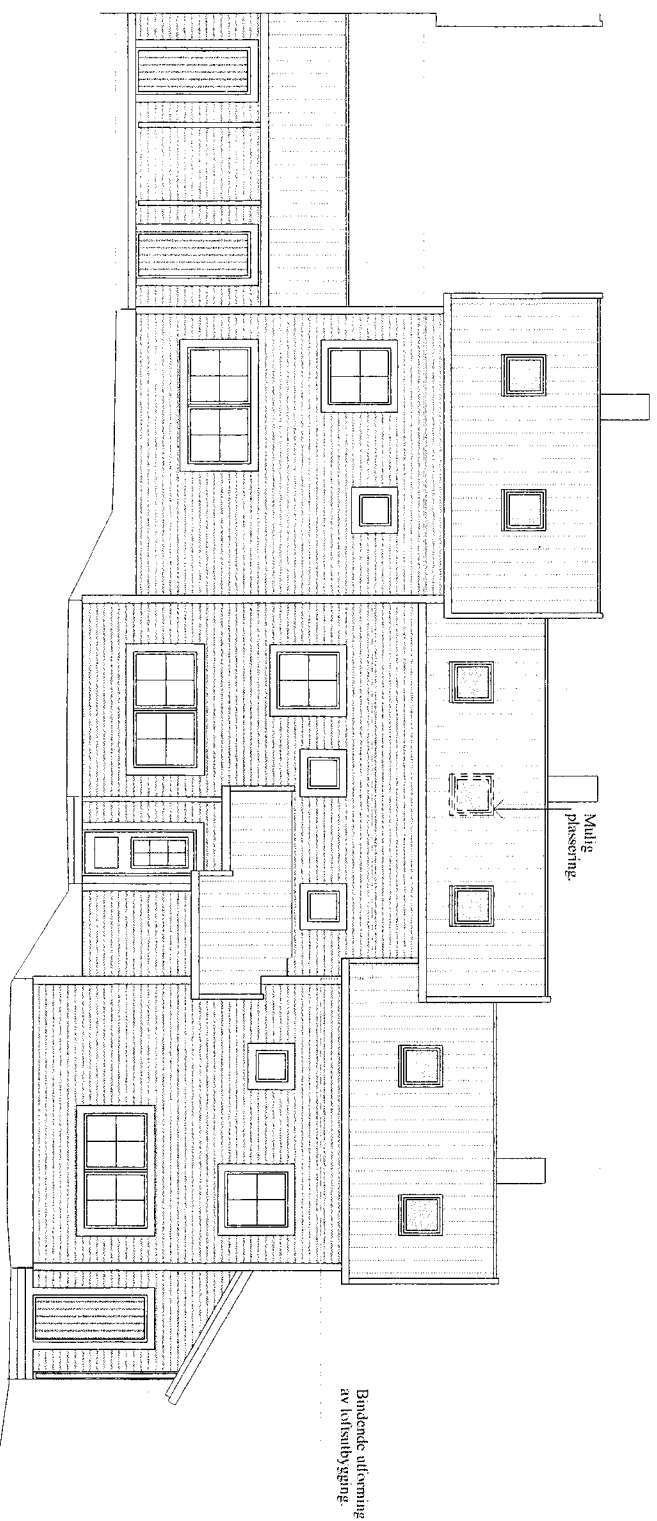
FASADE MOT NORD

Bindende utforming
av leidsutbygging.

SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBAKKEN 46/48 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N09
 ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfasa@online.no

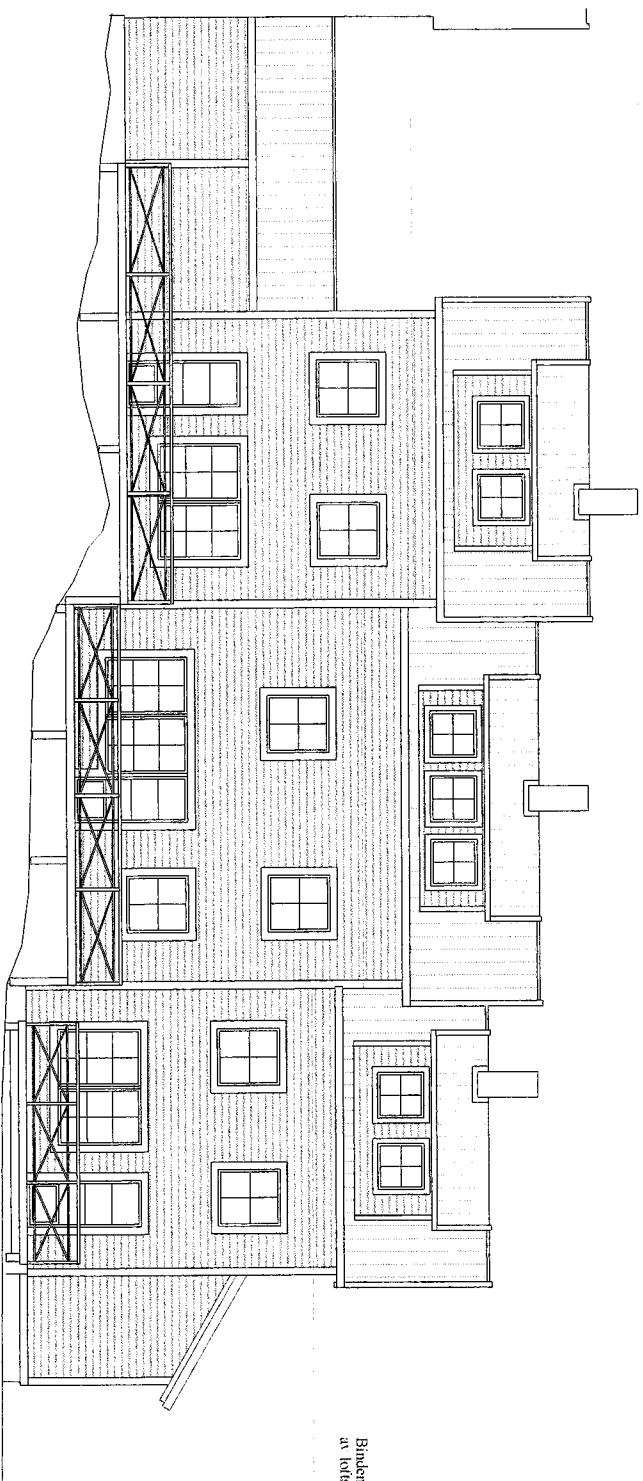


SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBAKKEN 56/60 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N10
 ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfaas@onlinc.no



FASADE MOT NORD

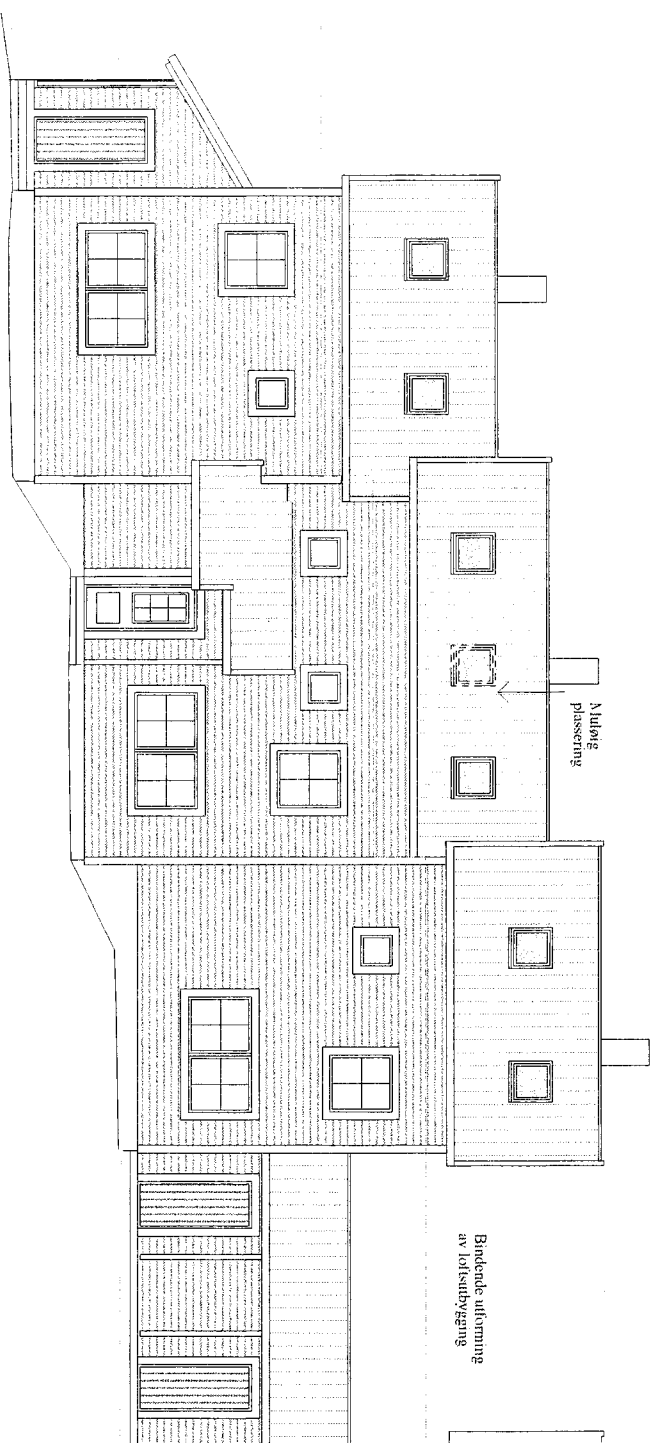
SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBAKKEN 56/60 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR NII
 ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfaas@online.no



Bindende utforming
av festsutbygging

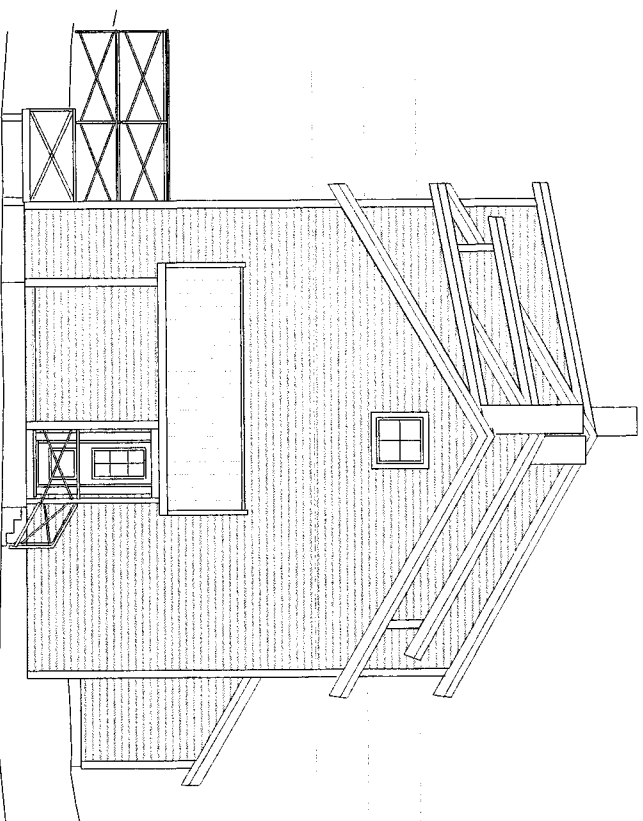
FASADE MOT SYD

SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBAKKEN 62/66 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N12
 ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfaas@online.no

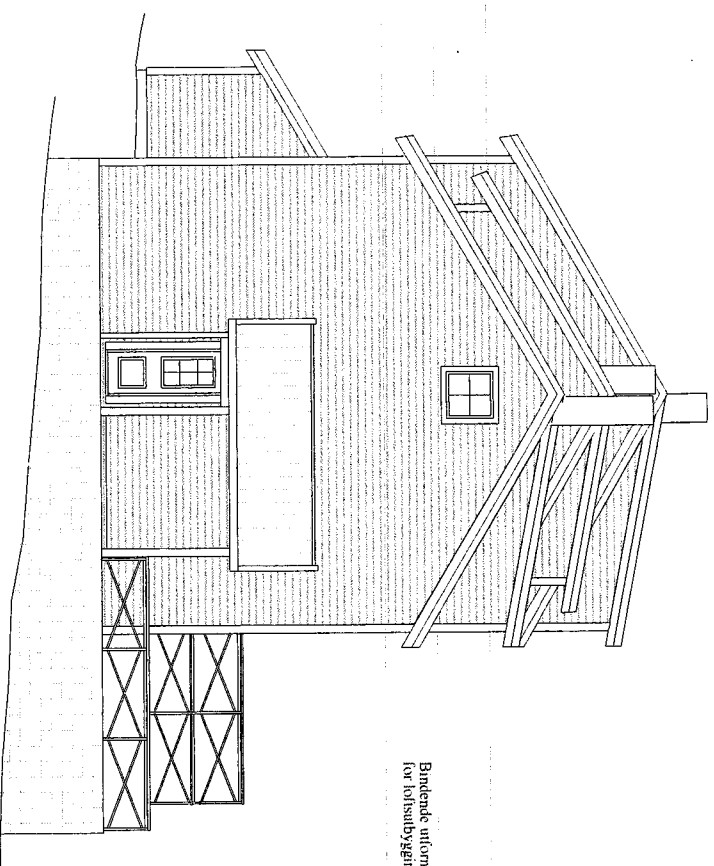


FASADE MOT NORD

SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBAKKEN 62/66 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N13
 ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfaas@online.no



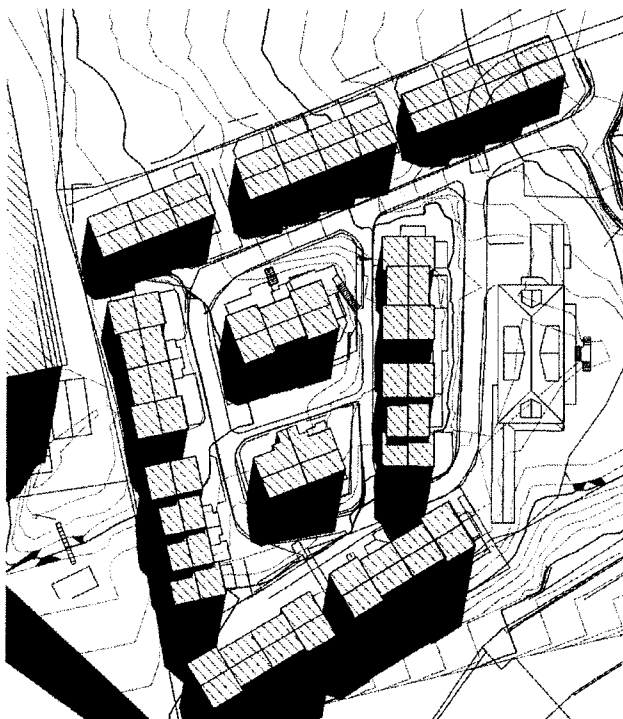
FASADE M. ØST



FASADE M. VEST

Bindende utforming
for loftsutbygging.

SKULLERUDTUNET II BRL. - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
SKULLERUDBAKKEN 56/66 - NY FASADE - PLANFORSLAG M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N14
 ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfaas@online.no



Situasjon 21, juni - kl. 09



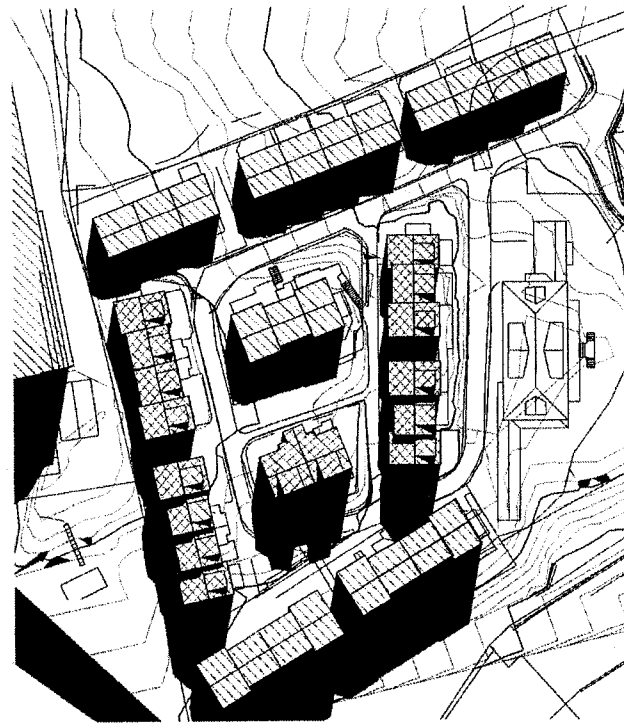
Situasjon 21, juni - kl. 15



Situasjon 21, juni - kl. 12



Situasjon 21, juni - kl. 18



situasjon 21, juni - kl.09



situasjon 21, juni - kl.15



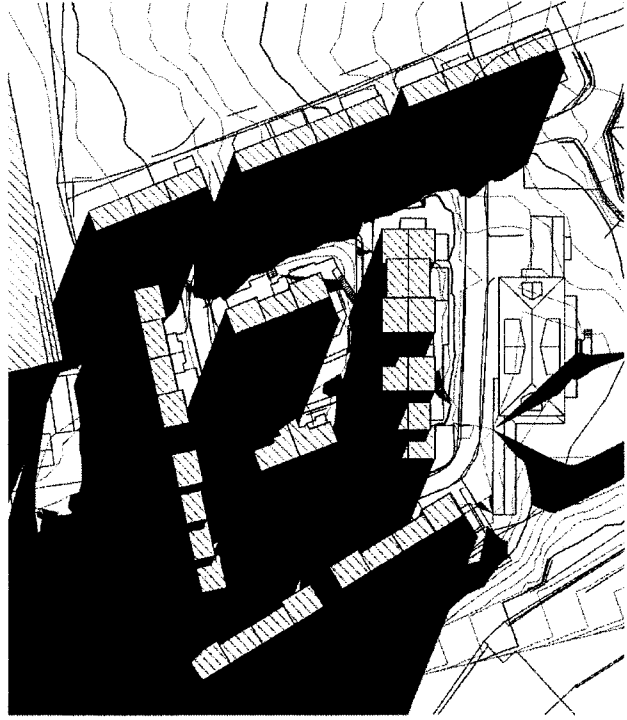
situasjon 21, juni - kl.12



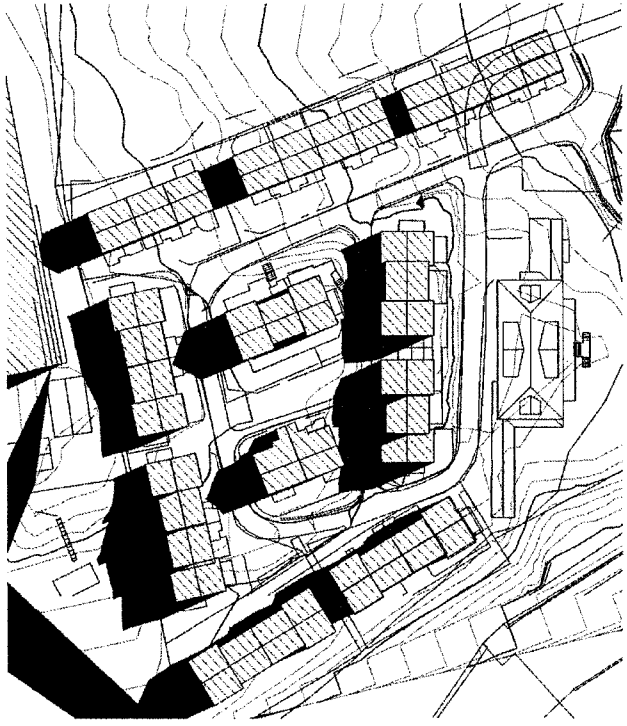
situasjon 21, juni - kl.18

11 002 Skullerudbakken

Soldiagram juni - ny situasjon - M 1 : 1000 - 05.04.2011



Situasjon 21.mars - kl.09



Situasjon 21.mars - kl.12



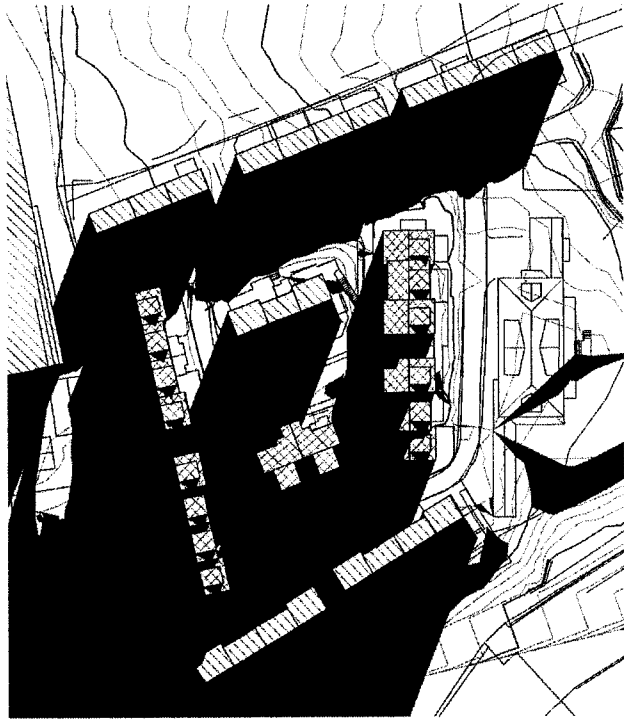
Situasjon 21.mars - kl.15

11 002 Skullerudbakken

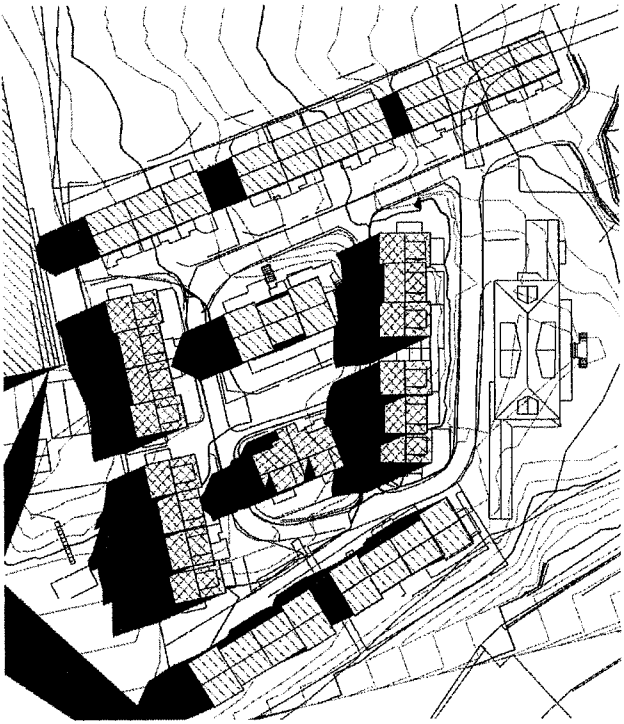
Soldiagram mars - eksisterende situasjon - M 1 : 1000 - 05.04.2011



ARKI
TEK
TER
RÅDHUSGATA 4, 0151 OSLO
PB 408 SENTRUM, 0103 OSLO
T: 23 10 39 00 | F: 23 10 39 01
POST@SJ-ARKITEKTER.NO
WWW: SJ-ARKITEKTER.NO
ORG NR: 879 423 392



situasjon 21.mars - kl.09



situasjon 21.mars - kl.12



situasjon 21.mars - kl.15

11 002 Skullerudbakken

Soldiagram mars - ny situasjon - M 1 : 1000 - 05.04.2011



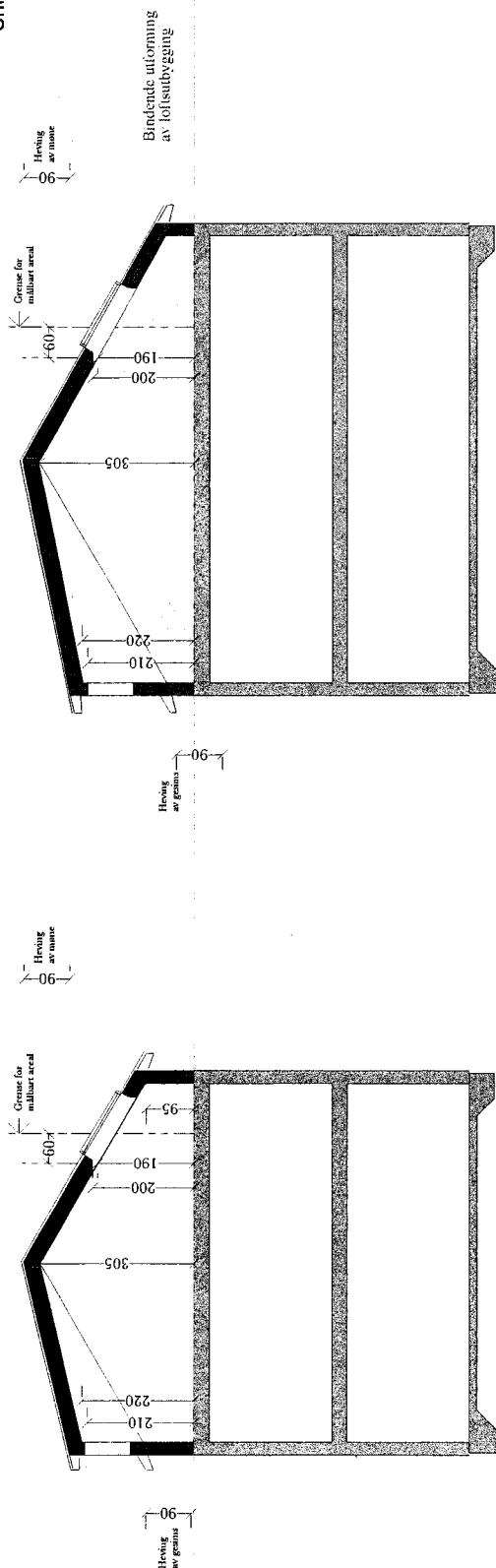
Planområdet med tilleggende rekkehus, sett fra vest.



Deler av planområdet samt rekkehusene og blokkene vest for planområdet, sett fra E6.

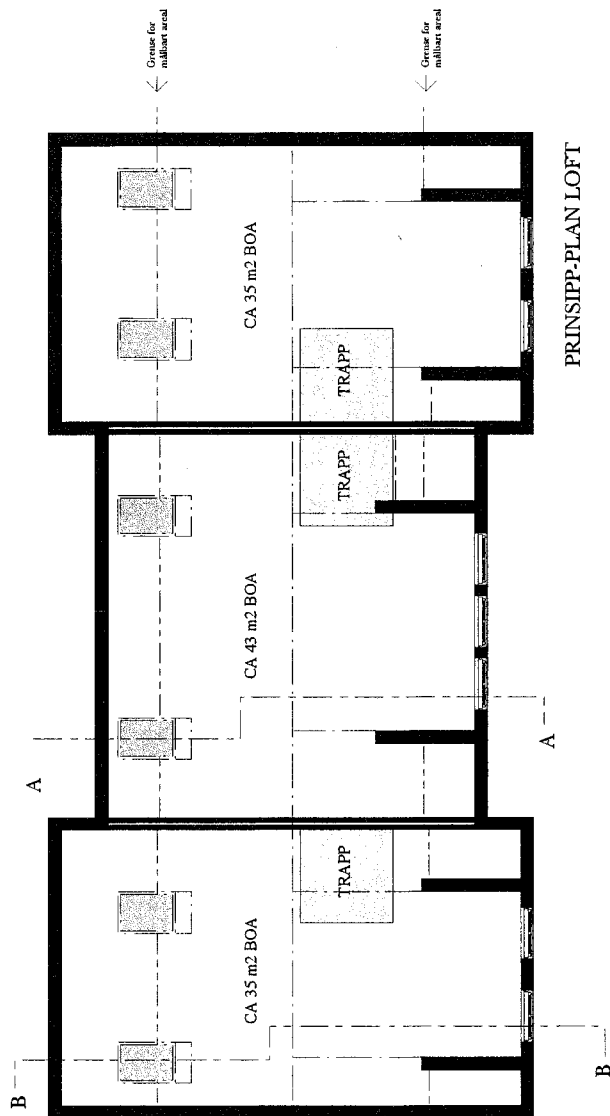
Vedlegg 8e:

Snitt- og plantegning



PRINSIPPSNITT A-A

PRINSIPPSNITT B-B



PRINSIPP-PLAN LOFT

SKULLERUDTUNET II BRL - 168/127 - LOFTSUTBYGGING
PLAN/SNITT - PRINSIPPER - PLANFORSLAG
 M. 1:100 - 19.05.11 - TNR N01
 ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Urantenborg Terrasse 13 B - 0351 OSLO - 21 38 00 10 - 92 01 49 27 - gfaas@online.no

