

Forslagsstillers planbeskrivelse
Svingen 13 A og B
Planforslag til offentlig ettersyn
Reguleringsplan

BU-SAK 46/2013
BU-SAK 13/2013

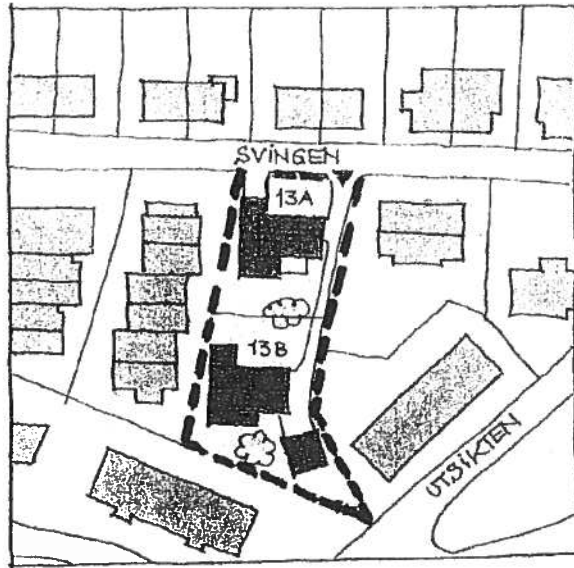
Utarbeidet av: Arkitektkontoret Lene Frank a/s for Bien Eiendom a/s

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	8
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	8
5. MEDVIRKNING	9
5.1 Innspill ved kommunalt sanråd	9
5.2 Forhåndsuttalelser	10
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	13
7. PLANFORSLAGET	16
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	18
9. ILLUSTRASJONER.....	20

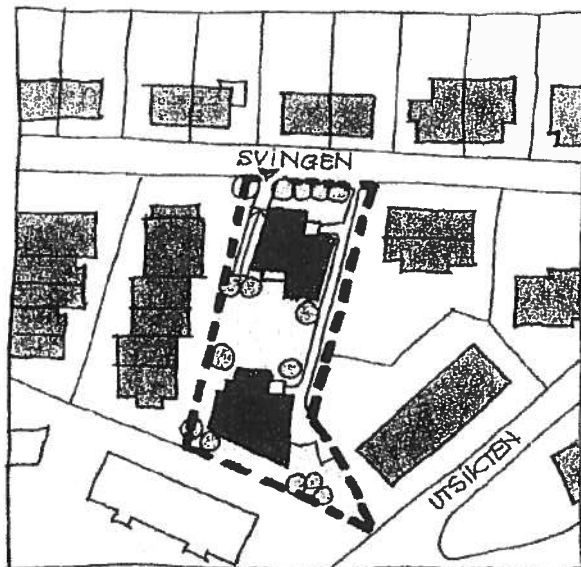
1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



Skisse eksisterende situasjon med to bolighus og garasjer på tomten

1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



Skisse ny situasjon med to bolighus på tomten og garasje under terreng

2. BAKGRUNN

Planområdet består av to eiendommer med et bolighus på hver tomt. Til sammen er det fire leiligheter. Hensikten med planen er å slå sammen de to eiendommer, rive de eksisterende hus og regulere eiendommen for nye boliger slik at eiendommen får en mer rasjonell utnyttelse enn i dag.

De nye boligene skal utformes i et samspill med eksisterende bebyggelse i nrområdet. Soneplanen for Oslo, som er gjeldende plan for området og gir mulighet for høyere utnyttelse, er ikke tilstrekkelig detaljert for å fange opp mindre eiendommer som denne. Det ble utarbeidet et planinitiativ for planområdet våren 2010. Dette danner bakgrunn for planen, der planmyndigheten krever ny regulering.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Eiendommen ligger i Gamlebyen mellom Konows gate og Ekebergskrenten.

Planområdet er på 1335 m² (fraregnet andel av vei) og omfatter to eiendommer. Det grenser i nord inn til Arctanderbyen, mot nordøst og vest inn til eiendommer med tett småhusbebyggelse og mot syd/sydøst inn til boligblokker i 3-4 etasjer.

Eiendommene har i dag to bolighus i to etasjer med til sammen fire boliger. Boligene er leid ut.

Eiendommen ligger i sykkelavstand fra Oslo sentrum og det er kort vei til naturområder på Ekebergåsen.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Det er ingen spesielle naturressurser innen planområdet.

Landskap

Eiendommen stiger fra kote 73 i nord til kote 84 i syd og er en del av Ekebergskråningen som faller mot nord. Tomten har alminnelig hagevegetasjon. Lengst syd på eiendommen er det noe utsikt mot nord innover Oslo sentrum.

Grunnen består av skifer med mulighet for alunskifer.

Verneinteresser

Innen planområdet er det ikke verneinteresser, men området grenser i nord inn til Arctanderbyen, som er bygget i 1911 og er den første hageby i Norge etter engelsk mønster. Hagebyen består av vel 50 arbeiderboliger i 1 ½ etasje og er tegnet av arkitektene Morgenstjerne og Eide. Det er knyttet sterke verneinteresser til Arctanderbyen. Bebyggelsen ble regulert til bevaring allerede i 1998 og området har stått på byantikvarens gule liste fra 2005.



Miljøfaglige forhold

Et lite område mot veien i nord og et område mot syd er avmerket på støysonekartet gul sone. Kartet viser ellers at det er lite trafikkstøy.

Det er ikke kjent at grunnen er forurenset.

Det er ikke spesielt biologisk mangfold innen planområdet.

Trafikkforhold

Adkomstveien Svingen forbinder Ekebergveien og veien Utsikten. Svingen er toveiskjørt, men uten mye gjennomfartstrafikk. Vallhallveien er viktigste gjennomfartsåre i området og har busstrafikk.

Svingen har en reguleringsbredde på 9,5 meter og er opparbeidet i en bredde på 6,5 meter. Det er fortau på den ene siden. På den andre siden er det gateparkering og plass for snøopplag.



Svingen nr. 13 til venstre og Actanderbyen til høyre



Innkjøring til Svingen 13 A og B

Det er et relativt trafiksikkert boligområde.

Eiendommen har i dag to avkjørsler. Avkjørselen langs tomtegrensen i øst er hovedavkjørsel. Avkjørselen ved tomtens vestgrense er innkjørsel til garasje.

Parkering: Eiendommen har 4 parkeringsplasser i garasje på eiendommen. Dette er under parkeringsnormen for Oslo åpen by.

Sosial infrastruktur

Nærmeste barneskole er Ekeberg skole i Stamhusveien og nærmeste ungdomsskole er Brannfjell skole i Ekebergveien.

Det er en lang rekke barnehager i nrområdet. Den nærmeste er Utsikten barnehage i Utsikten et par minutter unna. Ellers er det blant andre følgende barnehager: Smilet familiebarnehage i Ekebergveien,

Hakkebakkeskogen barnehage i Stamhusveien, Kværnerbyen barnehage i Kværnerbyen og Lille Ekeberg barnehage i Barnehjemsveien.

Skolefritidsordning (SFO) finnes på Kastellet skole.

Det er bussforbindelse i Vallhallveien:

Nr. 74: Vika - Mortensrud

Nr. 34: Tåsen - Ekeberg Hageby via Oslo sentrum

Eiendommene har vært vurdert for barnehage, men dette er forkastet.

Privat service

De nærmeste dagligvarebutikker er i Alam Dagligvarer som ligger i krysset Svingen / Ekebergveien, Bunnpris litt lengre nede i Ekebergveien og Joker dagligvarer i Kværnerbyen.

Teknisk infrastruktur

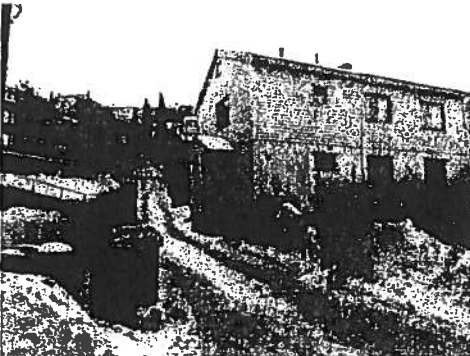
Kulvert for vei går over en liten del av tomten mot nordvest.

Trase for vann og avløp går langs tomtegrensen i øst.

Nærmeste utbygning av fjernvarme pågår våren 2011 i Kværnerbyen nord for området.

Estetikk og byggeskikk

Eiendommens to bolighus er bygget henholdsvis i 1955 og 1958. Begge husene har senere til- og ombygninger som er utført på 1970-tallet. Husene består av til sammen fire leiligheter med ulik størrelse. Byggene står ikke på byantikvarens "gule liste".



Svingen 13 A, sett fra nord (fra veien)



Svingen 13 B, sett fra nord

Uterom mellom boligene brukes i noen grad oppholdsarealer for boligene, men de er relativt dårlig utnyttet. Det er ikke opparbeidet lekarealer for barn mellom husene.

Byggenes volum og proporsjon tilsvarer bebyggelsen i nærområdet. Bygningstypen, som er typisk for syttitallet, finnes også i nærområdet.

Planområdet har liten eller ingen betydning for fjernvirkningen slik området fremstår i dag.

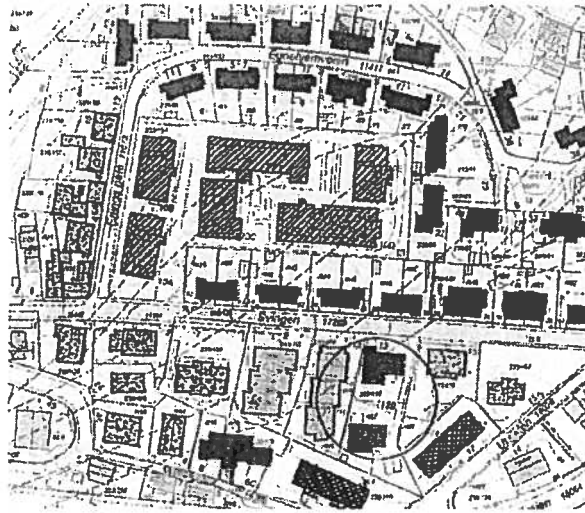
Tomten har et fortetningspotensial, da utomhusarealene er dårlig utnyttet og leilighetene har etter ombygging ikke alle steder en fornuftig planløsning.

Arctanderbyen, som ligger på nordsiden av planområdet, vil med sin struktur og bevaringsverdi legge føringer for utbygning av naboområdet.

Stedsutvikling

Området er i dag sammensatt og består av følgende hovedstrukturer:

- *Småhusbebyggelse fra ca. 1900* i 1 ½ - 2 etasjer i tre utgjør den eldste delen av boligbebyggelsen i området.
- *Arctanderbyen fra 1911* (sort farge på kartet) er lave hagehus i mur i 1 ½ etasjes og de representerer den eldre homogene delen av boligstrukturen i området.
- *Boligblokken fra 1970-tallet* (krysskravur) i tre og fire etasjer på sydsiden og sydøstsiden av eiendommen. Blokkene har flate tak, sammenhengende balkonger og er typiske for perioden. Uteområdene er nødtørftige.
- *Småhusabebbyggelse fra perioden 1940 til 1980-tallet (prikket)*: Mot nordøst og vest ligger tradisjonelle ene- og to-mannsboliger bygget 1940- og 1980-tallet.



Kartutsnitt av nærområdet

- *Fortetning fra ca. 2000* (Grå farge): To eiendommer, Svingen 9 og 11, har gjennomgått en sterk fortetning fra 2000 og frem til ca. 2005. Her er bygget kjedede enebolighus i 3-4 etasjer med meget høy utnyttelse.
- *Blokkbebyggelse fra 2003* (Skrå skravering): I Svingen 10 er det nylig bygget et større område med terrassehus i 3-4 etasjer. Terrassehusene ligger i en lomme inn imellom de gamle arbeiderboligene i Arctanderbyen og virker svært fremmede og dominerende i området.



Svingen 9: Tre sammenbygde hus med skråtak



Svingen 7: Hus med flere boligenheter



Svingen 15 til venstre og Arctanderbyen til høyre



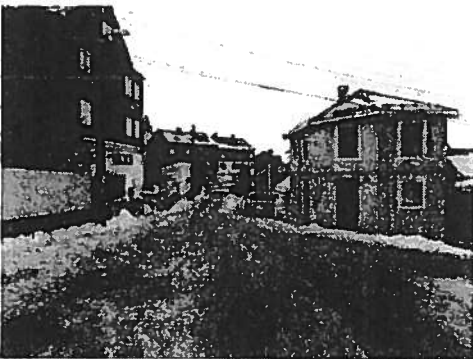
Blokkbebyggelsen på sydsiden av Svingen 13



Terrassehusene i Svingen 10 til venstre



Terrassehusene i Svingen 10



Bolighus fra 1900-tallet til høyre



*Bolighus fra 1900-tallet til venstre.
Terrassehusene til høyre*

Den sammensatte bebyggelsesstrukturen betyr at det i dag er sterke brytninger i boligstrukturen i området. De sterkeste overganger er mellom de små arbeiderboliger i Arctanderbyen fra 1911 og terrassehusene i Svingen 10 fra 2003, men også de sammenbygde eneboligene i Svingen 9 og 11 virker forstyrrende i området.

Nærområdet har også en variert boligsammensetning.

Barns interesser

Leke- og oppholdsarealer i nærområdet begrenser seg til private hager og private fellesarealer. Terrassebebyggelsen i Svingen 10 har leke- og oppholdsarealer innen sitt område som er felles for beboerne.

Universell utforming

Den eksisterende bebyggelse er ikke planlagt for universell utforming. Uterom virker tilfeldige og ikke alle steder tilgjengelige på grunn av vanskelige stigningsforhold og vegetasjon.

Juridiske forhold

Det er ingen spesielle juridiske forhold knyttet til planområdet.

Interessemotsetninger

Det er ingen åpenbare interessemotsetninger i nærområdet.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging skal sikre god kollektivbetjening og tilknytning til hovedveinettet, gode sykkelforhold, gode forhold for fotgjengere og bevegelseshemmede. De skal også sikre god grøntstruktur, biologisk mangfold og estetisk kvalitet.

Retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal sikre barns oppvekstmiljø ved bl.a. å planlegge brukbare arealer og ivareta at disse er sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplanen angir at det er potensial for økt boligutbygging i sentrale og sentrumsnære områder, men utbygging må tilpasses bl.a. historiske miljøer og estetisk til eksisterende bebyggelse.

Kommunedelplanen for indre Oslo angir både kulturminner som en ressurs og en moderat fortetning som strategi. Arctanderbyen er et område med typisk ensartet bebyggelse og det angis at: "I områder med ensartet bebyggelse bør det fortettes slik at nye bygninger underordner seg strøkets skala og dimensjoner". Området rundt er mer sammensatt og det sies også at: "I sammensatte områder skal nybyggingsprosjekters kvalitet dokumenteres i forhold til tilstøtende bygninger og byplanmønstre".

Gjeldende regulering

Reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo (også kaldt Soneplanen for Oslo indre by), vedtatt 1977, er den seneste overordnende planen for området.

Planen, S-2255, 28.7.77, har for dette planområde som formål å regulere eiendommene til boligformål med en utnyttelse (U-grad) på $U = 0,3 - 1,5$. Det er krav om bebyggelsesplan. En endring fra 1987, S-2931, 1.10.87, slå fast at soneplanen ikke har tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Pågående planarbeid

I forslag til Kommunedelplan for byutvikling og bevaring (høringsutkast 2) er området en del av "K 6" som betyr konsolideringsområde knyttet til ytre by. Arctanderbyen er særlig markert som et prioritert verneområde. Nye tiltak skal underordne seg den bevaringsverdige bebyggelsesstrukturen og den grønne karakteren skal opprettholdes.

I forslag til kommunedelplan er også adkomstveien Svingen avsatt som en viktig gangforbindelse i området der den grønne karakteren bør bevares og større trær bør sikres i planforslaget.

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 Gamle Oslo - 08.06.2010
2. Byantikvaren – 25.05.2010
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten – 02.06.2010
4. Enøketaten – 20.05.2010
5. Friluftsetaten – 18.05.2010
6. Gravferdsetaten – 10.05.2010
7. Hafslund Fjernvarme AS – 10.05.2010
8. Hafslund Nett AS – 20.05.2010
9. Oslo Havn KF – 10.05.2010
10. Renovasjonsetaten – 20.05.2010
11. Ruter AS – 10.05.2010
12. Samferdselsetaten – 25.05.2010
13. Trafikketaten – 11.05.2010
14. Undervisningsbygg Oslo KF – 19.05.2010
15. Vann- og avløpsetaten – 10.05.2010

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Bydel Gamle Oslo mener at det er viktig å tilpasse den nye bebyggelsen til omgivelsene på en god måte og mener at det bør lages illustrasjoner som viser hvordan dette er tenkt.

2. Byantikvaren påpeker at bebyggelsen må være underordnet den bevaringsverdige bebyggelsen og det er viktig med tilpassing til omgivelsene på en god måte. Bebyggelsen i Svingen 10 svekker opplevelsen av den bevaringsverdige bebyggelsen i Arctanderbyen, og fålegrensen for store bygningsvolumer synes nådd. Ny bebyggelse i Svingen 13 må i bedre grad tilpasses områdets småhuskarakter og den opprinnelig bygningsstruktur i gateløpet må videreføres.

10. Renovasjonsetaten minner om at det må være avsatt tilstrekkelig plass til avfallshåndtering

12. Samferdselsetaten viser også til parkeringsnormen, og at parkering må løses på egen eiendom med snumulighet og uten rygging ut på offentlig vei. Avkjørsel skal ha maks bredde 4,0 m og følge normer for sikt- og stigning. Ønsker å komme tilbake med mer utdypende kommentar når mer materiale foreligger.

13. Trafikketaten viser til parkeringsnormen for den åpne byen som er en minimumsnorm både for bil og sykkel og at 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

14. Undervisningsbygg redegjør for skoletilhørighet og skolekapasitet og at det vil ha betydning hvor mange barn som flytter inn i de nye boenhetene.

15. Vann- og avløpsetaten opplyser at det går felles avløpsledning innenfor planområdet som vil bli berørt ved utbygningen. Det må iverksettes tiltak i forhold til denne ved utbygning. Overflatevann, takvann og drensvann skal behandles ved lokal overvannshåndtering.

Øvrige kommunale instanser hadde ingen kommentarer til samrådsinnspill.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Etter planinitiativet er planforslaget omarbeidet på en rekke punkter.

Tilpasning til omgivelsene:

- 1) Bebyggelsen er delt opp i tre frittstående bygninger med samme orientering som nabobebyggelsen i øst, vest og Arctanderbyen
- 2) Utnyttelsen er redusert vesentlig
- 3) Det er felles oppholds- og lekeområder mellom husene. Dette er vist på illustrasjoner.

Bebyggelsen tilpasser seg den bevaringsverdige bebyggelsen i Arctanderbyen ved at den nye bebyggelsen har samme orientering og tilsvarende dimensjoner som de gamle arbeiderboligene. Gateforløpet er uendret. Eiendommens grønne karakter er opprettholdt.

Det er avsatt romslig plass til kildesortering.

Parkeringsnormen for Oslo ytre by, siktlinjer, stigningsforhold og avkjørselsbredde er overholdt.

Avløpsledning langs eiendomsgrensen i øst vil bli lagt om i forbindelse med utbygning av eiendommen.

Med 9 nye boliger på eiendommen anses skolekapasiteten ikke å bli berørt i noen vesentlig grad.

5.2 Forhåndsuttalelser

Ved varslingsperiodens (17.februar til 17.mars 2011) utløp var det kommet merknader fra følgende:

1. Bydel Gamle Oslo – brev datert 25.02.2011
2. Trafikketaten – brev datert 28.02.2011
3. Vann- og avløpsetaten – brev datert 4.03.2011
4. Samferdselsetaten – brev datert 10.03.2011
5. Undervisningsbygg – brev datert 18.03.2011
6. Byantikvaren – brev 12.04.2011
7. Boligsameiet Oppgårdsgata 8 – brev 14.03.2011

Sammendrag av merknadene

1. Bydel Gamle Oslo – brev datert 25.02.2011

Bydelen skriver at de har gitt uttalelse i saken under planinitiativet og vil komme tilbake med en uttalelse ved offentlig høring.

2. Trafikketaten – brev datert 28.02.2011

Etaten har følgende tilføyelse til § 8 i reguleringsbestemmelsene: "5% av det totale antall parkeringsplasser skal tilrettelegges for bevegelseshemmede".

3. Vann- og avløpsetaten – brev datert 4.03.2011

Vann- og avløpsetaten viser til brev sendt i forbindelse med planinitiativet og orienterer om at de har en 600 mm felles avløpsledning liggende i østre grense for planområdet. Tiltaket kommer i konflikt med parkeringsanlegget og VA-ledningen må legges om. Byggverk skal i henhold til PBL § 70 plasseres minst 2 meter fra ledningsanlegg.

4. Samferdselsetaten – brev datert 10.03.2011

Samferdselsetaten skriver at de kan akseptere dispensasjon fra veglovens § 29 slik at byggegrense lags regulert adkomstvei legges 5 meter fra kant regulert vei. I tillegg gjør de oppmerksom på at adkomstveien Svingen ikke er opparbeidet i full bredde og det kan bli stilt krav om dette.

5. Undervisningsbygg – brev 18.03.2011

Undervisningsbygg bemerker at kapasiteten ved området skoler er meget presset. Det er langt til skoler med kapasitet for 2011. Man ber om at det tas hensyn til barn og barns skoleveier i planleggingsprosessen.

6. Byantikvaren – brev 12.04.2011 (frist 17.mars 2011)

Byantikvaren viser til tidligere uttalelse under kommunalt samråd har følgende merknader til denne detaljerte reguleringen:

- Ingen merknader til at eksisterende bebyggelse rives
- Anbefaler oppdeling i tre volumer med byggegrenser som vist på plankartet
- Anbefaler høyder som foreslått i plankartet og bestemmelser for hus 13b og 13c
- Fraråder høyden som foreslått på hus 13a, da dette huset vil ligge helt inn til Arctanderbyen, vil dominere og bryte med den lavere bygningsstrukturen i Arctanderbyen. Hus a rådes derfor tatt ned til kote 80.

7. Boligsameiet Oppgårdsgata 8 – brev 14.03.2011

Boligsameiet har følgende merknader:

- Den nye bebyggelsen er høyere enn den eksisterende bebyggelsen og vil sperre utsynet fra Oppgårdsgata i første og delvis i 2.etasje
- Sameiet spør om det er foretatt grunnundersøkelser og uttrykker bekymring for sameiets støttemurer med mer i forbindelse med sprengning.
- Byggegrensen er trukket mye nærmere Oppgårdsgata 8 enn eksisterende bebyggelse og sameiet er bekymret for at det skal bli innsyn, begrenset privatliv og en følelse av å bli inneklemt.
- Det stilles spørsmål ved om viste trapp fra Oppgårdsgata og inn på eiendommen er innenfor eiendoms grensen til Svingen 13 A og B. Man peker også på at punktet hvor trappen møter Oppgårdsgata er uoversiktlig trafikkmessig og at dette vil bli forverret med trappen. I tillegg uttrykkes bekymring for at denne adkomsten skal medføre flere ulovlig parkerte biler i Oppgårdsgata.
- Det er uklart om det er 8 eller 9 boligenheter i forslaget, men utnyttelsen virker høy. Det uttrykkes bekymring for trafikksituasjonen og parkeringsforholdene i området. Mange av veien har ikke fortau og det er i dag mye ulovlig parkering. Parkeringskjelleren til Svingen 13 vil ikke kunne dekke eiendommens behov. Det er lite grøntområde i nærområdet etter de seneste årens fortetning.
- Boligsameiet ber om en bekreftelse på at høyden på nybygget ikke overstiger høydene på dagens bygg og at avstand til byggegrenser holder seg innenfor lovens rammer.

Forslagsstillers kommentarer til merknadene

I det følgende er merknadene kommentert temavis:

Parkering for bevegelseshemmede: Reguleringsbestemmelsene er (korrigert) slik at 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Avstand til VA-ledning: Nedkjøring til parkeringskjeller er flyttet til eiendommens vestgrense slik at avstanden mellom VA-ledningen og nybygg under bakken nå er over 2 meter.

Avstand til regulert vei: Bebyggelsen ligger i samme avstand fra veien som Svingen 11 og vel 1,5 meter lengre fra veien enn Svingen 15 som har en avstand til veien på litt over 2 meter. Det har derfor ingen hensikt å trekke dette ene huset lengre inn på eiendommen. Samtidig peker vi også på at byantikvaren ønsker å opprettholde det gamle gateforløpet og anbefaler den viste løsningen med bebyggelse relativt tett på veien. Når det gjelder trafikken i Svingen er veien i forslag til kommunedelplan avsatt som en viktig gangforbindelse i området. Også dette skulle tilsi at

bebyggelsen kan ligge i den viste avstand fra veien. På denne bakgrunn er den foreslåtte avstanden til vei opprettholdt i planforslaget.

Skolekapasitet: Bebyggelsen omfatter kun 9 boligenheter og det vil derfor bli relativt få skolebarn. Det bemerkes også at en ny bebyggelse tidligst vil stå ferdig i 2013. Skolekapasiteten i området vil kunne se annerledes ut da.

Bebyggelseshøyder: Oppgårdsgata 8 er en blokk i fire etasjer som ligger langs planområdets sydvestgrense. I nederste etasje er det parkering. Den nye bebyggelsen er litt høyere enn den eksisterende. Noen av leilighetene i den nederste boligetasjen vil få begrenset utsikt rett nord, men utsikten mot nordvest (Oslo sentrum og fjorden) vil være uforandret for alle.

Grunnundersøkelser: Det er på dette stadium ikke foretatt grunnundersøkelser, men det vises til Ros-analysen som kommenterer grunnforholdene, utgravning/spregning av byggegroppen og sikkerhetstiltak. Avstand mellom sameiets støttemur og den planlagte parkeringskjeller er 16 meter.

Byggegrense og innsyn til Oppgårdsgate 8: Parkeringskjelleren er endret og ligger nå lengre nord. Det er minimum 21 meter mellom parkeringskjellerens sydvestvegg og nordfasaden til Oppgårdsgata 8. Planens sydlige bygning ligger 4 meter fra tomtgrensen mot Oppgårdsgata 8. Dette er i samsvar med Plan- og bygningsloven. Vi kan derfor ikke se at det er noe å si på avstandene til Oppgårdsgata 8. Oppgårdsgata 8 vil i all hovedsak se over takene til den nye bebyggelsen slik at følelsen av å være inneklemt synes ubegrunnet.

Trapp mot sydøst til Utsikten/Vallhallveien: Den viste trappen ligger pent innenfor eiendommen til Svingen 13 A og B, men det er uklart om eiendommen har tilstrekkelig eiendomsgrense inn mot veien Utsikten slik at passasje kan etableres. Trappen er ikke en del av reguleringsplanen men er kun vist på illustrasjonen som ikke er juridisk bindende.

Antall boliger og utnyttelse av eiendommen: Planbeskrivelsen og illustrasjonene viser klart 9 boliger innenfor planområdet. Den eksisterende bebyggelsen har ca. 440 m² over bakken. Den viste nye bebyggelsen har ca. 870 m² over bakken. Dette er en økning på ca. 430 m². Den nye utnyttelsen tilsvare ca. $U = 0,6$. Gjeldende regulering angir en utnyttelsesgrad på $U = 0,3 - 1,5$. Planforslaget ligger således betydelig under den maksimale grense for utnyttelse i gjeldende regulering. Det bemerkes også at planforslaget, i motsetning til den eksisterende bebyggelsen, har all parkering under bakken. Dette betyr at arealene mellom husene i sin helhet kan opparbeides til grøntareal.

Parkeringskapasitet: Planforslaget følger Oslo kommunes parkeringsnorm for åpen by. Normen er relativ romslig i forhold til at dette er sentrumsnær bebyggelse og det antas at mange av de fremtidige beboere vil foretrekke å benytte det kollektive trafikktilbudet eller eventuelt sykle fremfor å ha/kjøre privat bil.

Byggehøyder og avstander til eiendomsgrense: Byggehøydene ligger noe over eksisterende bebyggelse, men bebyggelsens avstander til nabogrenser er ingen steder mindre enn 4 meter. Dette er i samsvar med Plan- og bygningslovens bestemmelser.

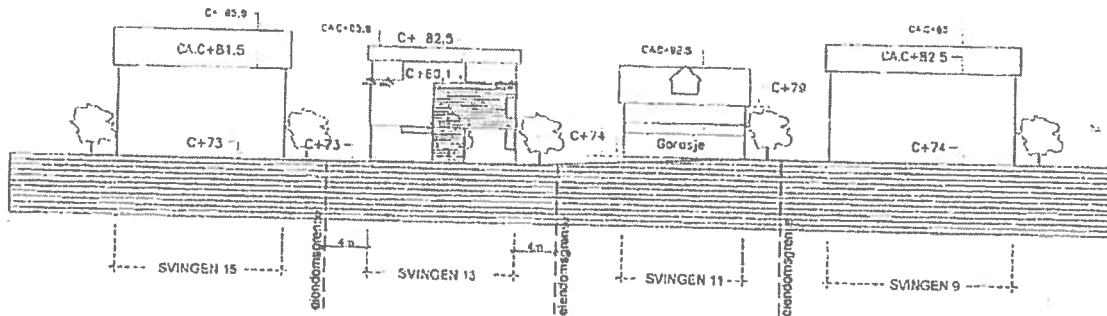
Antall bygninger innenfor planområdet

Planforslaget besto ved varsel av tre boligbygninger som i størrelse og dimensjoner var tilpasset bebyggelsen i Archanderbyen. Byantikvaren anbefalte denne løsningen med tre bygninger i sin kommentar ved varsel. Med kravet fra Plan- og bygningssetaten om sammenhengende oppholds- og lekeareal ute på min. 250 m² var denne struktur ikke lengre mulig. Situasjonsplanen ble omarbeidet og boligene ble fordelt på to bygninger med fellesarealet liggende midt i området.

Tilpasning til Archanderbyen

For å tilpasse den nye bebyggelsen til Archanderbyen har gesimsen på huset nærmest veien i revidert illustrasjon november 2012 blitt senket slik at det er en maksimal gesimshøyde på kote 80,1. Noe lengre inne på tomten har bygningen en maksimal gesimshøyde på kote 82,5. Husenes tak faller mot nord også for å tilpasse anlegget til Archanderbyen. I tillegg er en del av fasaden med inngangsparti

trukket tilbake fra veien blant annet for å myke opp den nye bebyggelsen mot veien. Mot syd forholder bebyggelsen seg til nabobebyggelsen på sydsiden av Svingen, som er høyere. Den nye bebyggelsen i Svingen 13 A er ikke nabo til Arctanderbyen, men gjenbo. Dette betyr at husene ikke vil bli sett ved siden av hverandre, men primært perspektivisk i gateforløpet. Det er gesimsen mot veien som vil bli opplevd i gatenivå.



Veien Svingen utgjør i dag et lokalt skille mellom Arctanderbyen og bebyggelsen syd for veien. Nabobebyggelsen Svingen 15 og 9 har gesims- og mønehøyder som ligger over de foreslåtte høydene for planområdet hus nærmest veien. Utformingen av den nye bebyggelsen i Svingen 13 har dels tatt hensyn til Arctanderbyen med bygningshøyder mot veien og dels til sine nyere naboer med andre høyder på den sydlige del av tomten.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Tidligere forslag i planprosessen

I løpet av planprosessen har det vært utviklet tre ulike forslag for eiendommen. Disse er kort oppsummert:

Planinitiativet i 2010

Planinitiativet fra 18.08.2010 viste en sammenhengende ny bebyggelse i 3-4 etasjer med til sammen 15 leiligheter. Forslaget hadde parkering under bakken. Den nordlige og den sydlige delen av anlegget var vridd i forhold til hverandre.

Planskissen ved varsel 17.februar og innsendelse september 2011

Planskissen, slik den ble fremmet ved varseling 17.februar 2011, hadde bakgrunn i kommentaren fra Plan- og bygningsetaten og analyse av stedstilpasning. Bebyggelsen var delt opp i tre hus hver med 3 boliger til sammen 9 boliger.

Planskissen våren 2012

I desember 2011 ba PBE om supplerende opplysninger til planskissen. Bakgrunnen var at PBE blant annet ønsket større sammenhengende uteareal til bebyggelsen enn det innsendte forslaget med 3 bolighus viste. Det ble også henvist til "Forslag til norm for felles leke- uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo".

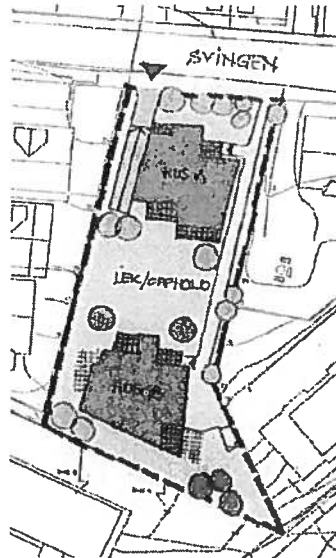
Med det nye kravet om at bebyggelsen uteareal skulle ligge samlet ble planskissen omarbeidet til å bestå av to bolighus med til sammen 9 boliger. Et felles samlet uteareal ble lagt mellom husene.

I løpet av prosessen fra 2010 til 2012 med ulike alternativer for eiendommen har utnyttelsen av eiendommen blitt redusert vesentlig og bygningshøydene har blitt senket.

Beskrivelse av planskissen våren 2012

Situasjonen

De to tomtene i planområdet vil bli slått sammen og de to eksisterende bolighus, to garasjer og gammelt uthus er forutsatt fjernet. Ny boligbebyggelse er planlagt i to helt adskilte hus med et felles leke- og oppholdsområde imellom.



Situasjonskisse med to bygninger

Eiendommen har innkjøring til parkeringskjeller fra Svingen og langs tomtens vestgrense. Adkomst for gående til boligene er ved tomtens østgrense.

Hvert av de to husene er i tre etasjer med heis mellom boligens hovedetasje, inngangsplan og kjellerplan med parkering. De nederste boligene har terrasse på bakkenivå og evt. balkong i 2. boligplan. De øverste har balkong og/eller takterrasse. Bebyggelsen følger terrengets stigning fra nord mot syd, men med et relativt flatt leke- og oppholdsareal mellom byggene. Det er flere leiligheter i hvert hus. Adkomst til boligene er fra nordøst.

Boligområdets arkitektur

Illustrasjonen viser de to bolighusene med et svakt pulttak som faller mot nord mot adkomstveien Svingen. Takets fall følger terrengstigningen.

For å myke opp gateforløpet og tilpasse bebyggelsen til Arctanderbyen er en del av fasadepartiet på hus A, som er nærmest veien, trukket noe lengre inn på tomten enn resten av fasaden.

Begge husene er vist med fasader i puss og trekledning. Balkonger er orientert enten mot syd eller vest. I tillegg er det balkonger mot utsikt i nord. Balkongene er oppmykende elementer på fasadene.

Boligsammensetning

Bebyggelsen har til sammen 9 leiligheter alle med ulik planorganisering. Hus A nærmest veien i nord har 4 leiligheter og hus B mot syd har 5 leiligheter. Tre av leilighetene går over to plan.

Følgende leilighetssammensetning:

	Antall
2-roms	3
3-roms	3
4-roms	3
Sum	9

Følgende leilighetsstørrelser fordelt på hus A og hus B:

Hus A	Type	Plan 1	Balk.	Plan 2	Balk.	Bod	Sum
NØ-1	3-roms	63,1	1,5	0	0	5,0	69,6
NV-1	2-roms	60,5	4,2	0	0	5,0	69,7
NØ-1	4-roms	55,2	2,5	64,1	0	5,0	126,8
NV-2	4-roms	58,4	4,5	38,1	0	5,0	106,0
Hus B							
SV-1	3-roms	82,0		0		5,0	87,0 m2
SV-2	3-roms	73,3	4,0	0		5,0	82,3 m2
SV-3	2-roms	57,5		0		5,0	62,5 m2
SØ-1	4-roms	48,8		45,9	3,4	5,0	103,1 m2
SØ-2	2-roms	55,9		0		5,0	60,9 m2

- 6 av 9 leiligheter har et bruksareal større enn 80 m2 tilsvarende 66,6 %
- 3 av 9 leiligheter har et bruksareal på 50-80 m2 tilsvarende 33,3 %

Leilighetsfordelingen i illustrasjonen ligger over normen for leilighetsfordeling i reguleringsbestemmelsene (maks 20% med bruksareal på 40-50 m2BRA, minimum 30 % med et bruksareal på 50-80 m2 og minimum 50 % med et bruksareal på 80 m2 eller større).

Bruksarealer for bebyggelsen inklusiv overdekkete terrasser/balkonger:

	Hus A	Hus B	Sum
Kjeller	474,2	5,8	480
Underetasje	160,5	0	160,5
1.etasje	148,5	162,2	310,7
2.etasje	104,3	154,9	259,2
3.etasje	0	141,1	141,1
Sum	887,5	464	1351,5

Sum Bruksareal i illustrasjonen: ca. 1352 m2

Parkering

Under bebyggelsen i den nordre halvdel av tomten er det felles parkeringsanlegg for de nye boligene. Adkomst til parkeringen, for biler og sykler, er fra nedkjøring langs eiendomsgrensen i vest. Planen som fulgte varslingen viste nedkjøring til parkeringskjeller langs eiendommens østgrense, men dette ble i ettertid endret for ikke å komme for nær eksisterende VA-ledninger i dette området. Parkeringskjelleren lå tidligere lengst syd på eiendommen. Denne er nå flyttet til eiendommen nordlige del for å gi avstand til den utsatte skråningen i syd.

Nedkjøringsrampen for biler har en stigning på 1:8. Det er trapp og heis opp fra parkeringskjeller til hvert av boligene. Renovasjonsanlegg er lagt på bakkenivå ved adkomst til eiendommen.

Bilparkering:

Kravet til parkeringsplasser er 9 (avrundet). I tillegg krever parkeringsnormen at 5 % av parkeringsplassene er tilrettelagt for bevegelseshemmede. I dette tilfelle vil det si 1 plass av 10 plasser.

	Antall boliger	Krav p-plasser	Samlet krav
2-roms	3	0,80	2,4
3-roms	3	1,10	3,3
4-roms	3	1,20	3,6
Sum	9		9,3

Det er 10 parkeringsplasser i kjelleren herav en plass for HC-parkering. Antall parkeringsplasser for biler og sykler ligger innenfor parkeringsnormen for Oslo for "åpen by".

Sykkelparkering:

	Antall boliger	Krav sykkel-parkering	Samlet krav
2-roms	3	1,3	3,9
3-roms	3	1,6	4,8
4-roms	3	2,5	7,5
Sum	9		16,2

Kravet til sykkelparkeringsplasser er 16 (avrundet). Sykkelparkering er fordelt i to felles rom i kjelleren som til sammen har plass for 16 sykler. Boder for boligene er også lagt til kjellerarealet.

Utomhusarealer

Boligene har enten terrasser på bakkeplanet, balkonger eller takterrasse. De fleste leiligheter har to typer privat uteareal.

Mellom husene er det planlagt opparbeidet felles oppholds- og lekearealer for beboerne.

	M2	
Felles lekeareal midt i området	300	Tilsv. 20% av BRA
Øvrige arealer på bakkeplanet	370	
Balkonger og takterrasser	180	
Sum	850	

Dette er ca. 95 m² uteareal per bolig medregnet terrasser på bakkenivå, balkonger og takterrasser.

Sol-/skyggediagrammer

Det er utarbeidet sol-/skyggediagrammer på grunnlag av vedlagte illustrasjoner til planskissen. Følgende tidspunkter er vist:

1.mai kl 15: Uteområdet har sol på ca. halvparten av fellesarealet midt i området, se vedlegg.

Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS-analyse) utarbeidet av Multiconsult 14.07.2011 (vedlagt) tar for seg følgende temaer og foreslår avbøtende tiltak:

Etablering av rigg og anleggsfasen: Det er risiko for arbeidsulykker knyttet til kabler/ledninger og arbeid på tomten og nærliggende veier og trafikkulykker i forbindelse med anleggstrafikk og massetransport ut av området.

Tiltak: Alle kabeltraseer må kartlegges i samarbeid med eier. Før arbeidet starter opp vil det for anleggsområdet bli krevd utarbeidet miljøplan, HMS-plan, Sikker jobb analyse med mer.

Sprengning. Det er tre faremomenter i forbindelse med sprengning: Steinsprut fra salven, vibrasjoner i grunnen og luftsjokk.

Tiltak: God informasjon og varsling til naboene er viktig. Det må benyttes tunge skytematter av god kvalitet. Det må utarbeides plan for vaktposter og brukes godt hørbare sirener.

Vibrasjoner: Det vurderes som lite sannsynlig at det vil bli skader på bebyggelse i nrområdet.

Tiltak: Sprengning skal overvåkes med vibrasjonsmålere. Nabobygningene skal besiktiges og dokumenteres før arbeidet starter.

Skader på Ekeberg tunnelen/Svardalstunnelen: Det vurderes som lite sannsynlig at det vil oppstå skader på tunnelen og den eksisterende fjellsikringen. Grenseverdien er anslått å ligge på 40 mm/s. Tiltak: For sprengningene er det de nærliggende husene som vil være styrende for ladningsmengden som skal brukes. Overvåkingen av nivåene på nabohusene, som ligger nærmere, vil være en forsikring på at vibrasjonsnivåene i tunnelen er langt lavere enn 40 mm/s.

Stabilitet på tomte og nærliggende område: Det vurderes som sannsynlig at det vil oppstå utglidning på tomten i forbindelse med sprengning for garasjeanlegg, men innvirkning utenfor byggegrensen for mindre sannsynlig.

Tiltak: Byggegrensen for garasjeanlegg tas ut i minst 2 nivåer slik at man har kontroll med stabiliteten og kan utføre sikring. Forbolting langs hele byggegrensen der skjæringsveggene blir høyere enn 2 meter. Det kan være aktuelt å sette opp omfattende kabelbolter tilsvarende andre større utbygninger i området.

Forurensning i grunnen: Det vurderes som lite sannsynlig at det er forurensede masser i grunnen og med eventuelt ufarlige konsekvenser for allmennheten.

Tiltak: Det kan utføres prøvetaking på tomten med påfølgende analyse.

Radon: Det er sannsynlig at det vil forekomme radongasser fra berggrunnen i området.

Tiltak: Boligene og garasjeanlegget prosjekteres og bygges i henhold til tekniske forskrifter når det gjelder radonsperre. § 10 i bestemmelsene stiller krav til at grunnen skal sikres mot radon.

Overflatevann: Det vil sannsynligvis forekomme perioder med mye overflatevann dels som følge av at en større del av grunnen bygges ut og dels som følge av klimaendringer.

Tiltak: Overflatevann dreneres inn på det offentlige avløpssystemet, alternativt etableres fordrøyningsbasseng på tomten. § 9 i bestemmelsene omtaler håndtering av overflatevann.

Konklusjonen i Ros-analysen er, at forutsatt at det gjøres tiltak både i forkant av anleggsarbeidene og i etterkant samt at utbyggingen gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk, vil de påpekte mulige hendelser ikke utgjøre noen nevneverdig risiko. Det bemerkes også at ROS-analysen ble laget tidlig i prosessen da parkeringsanlegget var større og lå lang mot syd. Med redusert parkeringskjeller som nå er forskjøvet til tomtens nordlige del vil det for flere av nevnte punkter bli mindre behov for avbøtende tiltak.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Tomten reguleres for boligbebyggelse

Grad av utnytting og høyder

Samlet bruksareal skal ikke overstige BRA = 1400 m², herav maksimalt BRA = 1000 m² over terreng.

Bebyggelsen og parkeringsanlegget skal oppføres innenfor de maksimale gesimshøyder og byggehøyder som er vist på reguleringskartet.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er vist på reguleringskartet. Balkonger kan krage ut over byggegrensen med inntil en meter.

Avkjørsel

Atkomst/avkjørsel skal være fra Svingen.

Parkering

Antall bil- og sykkelparkeringsplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for den åpne byen i Oslo. Bil- og sykkelparkering skal anlegges i kjeller eller under terreng som vist med

bestemmelsesgrense og påskrift på plankartet. Minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Utomhusplan

Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for felles uterom.

Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, sikring av løsmasser/fjell, forstøtningsmurer, beplantning og vegetasjon, opparbeiding av areal for opphold, tilrettelegging for funksjonshemmede, oppstillingsplass for renovasjon, gang- og kjøreatomst og eventuell plassering av sportsboder.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering og detaljutforming av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av overflatevann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Fellesanlegg

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

Miljøfaglige forhold

Bebyggelsen og uteoppholdsplassene skal sikres mot støy i henhold til anbefalte støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 (tabell 2) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne.

Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende rapport.

Grunnen skal sikres for radon i henhold til den til enhver tid gjeldende veileder.

Teknisk infrastruktur

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er likeverdige med fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Byggenes tak skal ha en skrå takvinkel mot adkomstveien, men kan ellers være flate. Fasademateriale skal være tre og /eller puss.

Stedsutvikling

Leilighetsfordeling skal være maks 20% kan ha et bruksareal på 40 – 50 m² BRA, minimum 30 % kan ha bruksareal på 50 – 80 m² BRA og minimum 50 % skal ha et bruksareal på 80 m² BRA eller større.

Universell utforming

Det er krav til universell utforming både av bygninger, parkeringsarealer og utomhusarealer skal oppfylles.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Med det felles oppholdsareal ute midt i området, som den eksisterende boligbebyggelsen ikke har, bidrar planen til å styrke barn og unges lekemuligheter i nærområdet. Reguleringsbestemmelsene sikrer at arealene mot forurensning og støy. Dette er i tråd med *Retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*.

Gjeldende overordnede planer

Planforslaget viser at området har et potensial for økt utnyttelse til boligformål i dette relativt sentrale og sentrumsnære område slik Kommuneplanen angir og forslaget viser en tilpasning til den historiske boligbebyggelsen Arctanderbyen.

Planforslaget utgjør en videreutvikling av Reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo (Soneplanen for Oslo indre by), som angir en høyere utnyttelse til boligformål enn dagens.

Planforslaget anses ikke for å være i konflikt med overordnede planer. Som det er omtalt over bidrar planforslaget bidrar til måloppfyllelse i både Kommuneplanen og Soneplanen.

Natur- og ressursgrunnlaget

Det er ingen spesielle naturressurser innen området.

Landskap

Den foreslåtte bebyggelsen følger landskapets stigning fra nord mot syd og understreker landskapsformen, men samtidig etableres et noe flatere parti der det felles uteareal midt i bebyggelsen ligger. Eksisterende hagevegetasjon vil bli fornyet.

Verneinteresser

Det er ingen verneinteresser innen planområdet, men den nye bebyggelsen tilpasser seg Arctanderbyen i bebyggelsens oppdeling i flere hus, husenes orientering og dimensjoner.

Miljøfaglige forhold

Det er lite støy fra trafikk i nrområdet. Det vises til støysonekart hvor kun et lite areal mot veien i nord og det sydøstlige hjørne ligger i gul sone.

Det er ikke registrert biologisk mangfold innen planområdet.

Sol-/skyggeforhold er vist på vedlagte skyggediagrammer. De to byggene vil i noen perioder kaste noe mer skygge over naboeiendommene i øst enn dagens bebyggelse.

Trafikkforhold

Planforslaget gir endret avkjørsel til eiendommen. Økningen av antall boligheter fra fire til ni er relativt beskjeden for området. Planen vil likevel generere noe mer biltrafikk til området. Svingen er planlagt utviklet som viktig gangveiforbindelse i området.

Sosial infrastruktur

Skolekapasiteten i området er presset, men området har bare ni boligheter, så antallet skolebarn vil være beskjedent og neppe utslagsgivende for skolekapasiteten i området. Det er registrert skolefritidsordning på Kastellet skole, som er noe langt fra planområdet. Det er flere både kommunale og private barnehager i området.

Teknisk infrastruktur

Det er en samleledning for avløpsvann langs planområdets øst- og sydøstgrense. Den foreslåtte bebyggelsen berører ikke denne.

Som nevnt er nærmeste utbygning av fjernvarme våren 2011 i Kværnerbyen nord for området. Om og evt. når fjernvarme vil bli utbygget i Svingen er ikke kjent. I reguleringsbestemmelsene er nevnt at tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder er ikke fjernvarme aktuelt ved utbygging.

Estetikk og byggeskikk

Den foreslåtte bebyggelsen tilpasser seg småhusbebyggelsen i området og spesielt til Arctanderbyen med bebyggelsens oppdeling i to hus, husenes orientering og dimensjoner. Det er åpne rom mellom husene vil bli beplantet og området vil gli inn i nrområdets grøntstruktur. Byggenes fasademateriale skal være puss og/eller tre. Bebyggelsen vil ikke ha noen vesentlig fjernvirkning.

Stedsutvikling

Bebyggelsen bygger videre på karakteristiske trekk fra dagens nærområde. Den varierte boligsammensetningen, med leilighetsstørrelser fra 2-roms til 4-roms, gjør at området bidrar til en sammensatt beboerstruktur i nærområdet.

Barns interesser

Boligbebyggelsen har ingen private hager. Arealet på bakken disponeres av beboerne i fellesskap. Parkering er under terreng. Bakkenivået mellom husene opparbeides som grøntarealer med leke- og oppholdsplasser for beboerne. Barns interesser er godt ivaretatt i planen.

Universell utforming

Hovedtraseer innen området vil kunne anlegges med stigningsforhold tilpasset bevegelseshemmede, men den sydligste delen av området, der det eksisterende terreng har sterk stigning, er vanskeligere tilgjengelig. Alle leiligheter har i illustrasjonen heis til inngangsplanet både fra bakkenivå og fra parkeringskjeller.

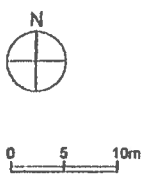
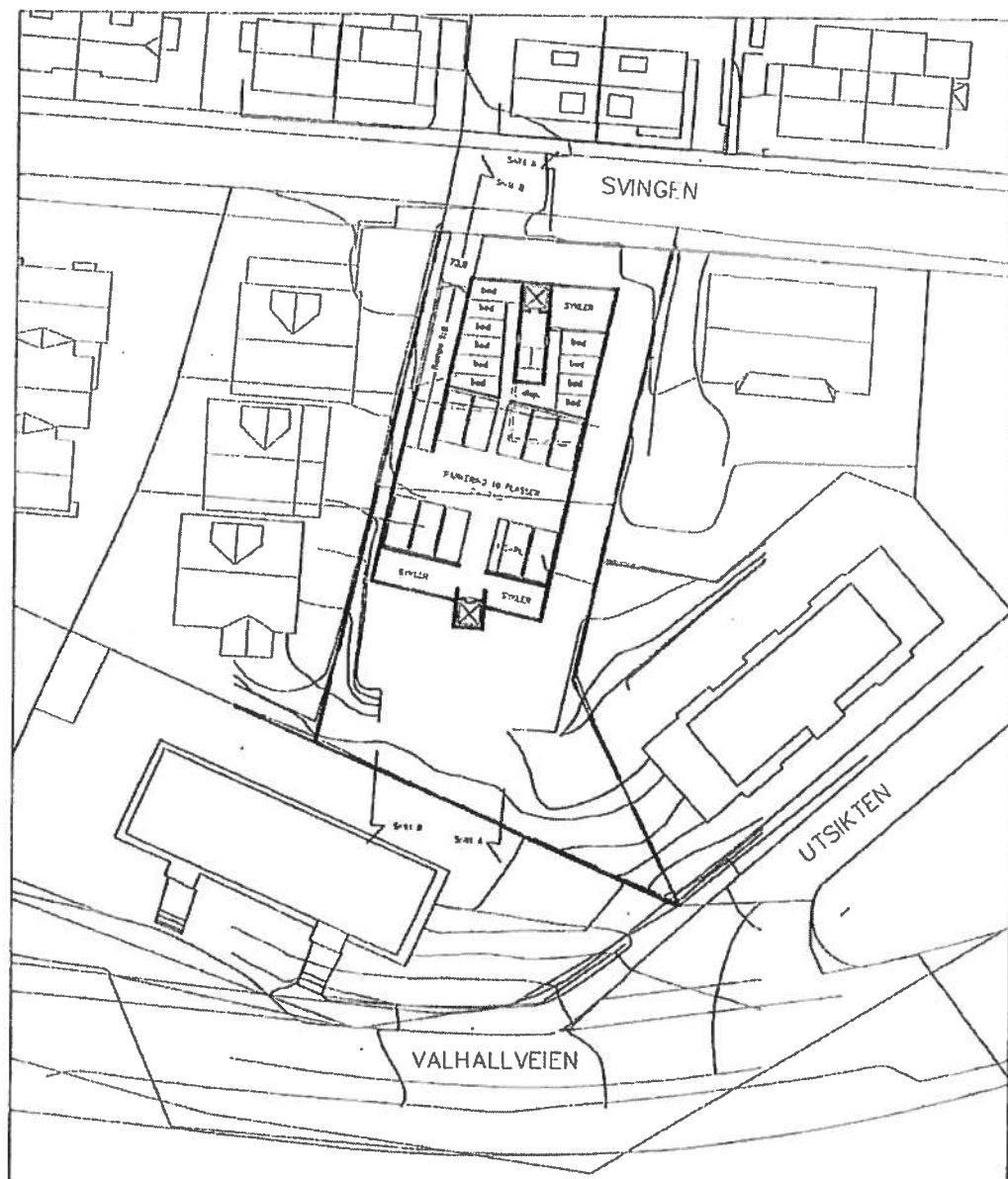
Parkering er i planforslaget i sin helhet under terreng. Dette gjør at bil- og sykkelparkering foregår skjermet for vind og vær hele året. Gjesteparkering vil foregå langs veien.

Juridiske forhold

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest.

9. ILLUSTRASJONER

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



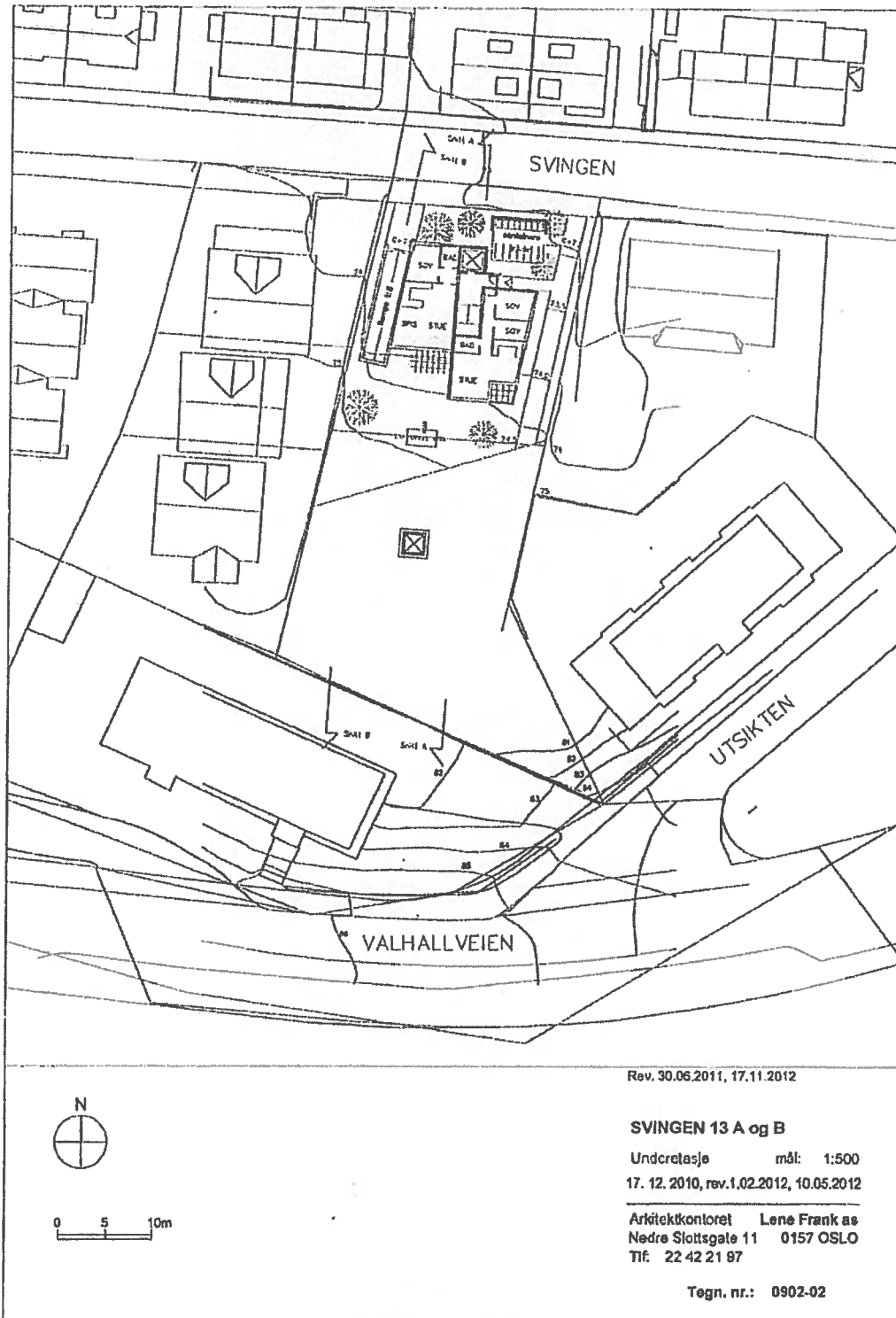
Rev. 30.06.2011 - 8.05.2012

SVINGEN 13 A og B

Kjellerplan målt: 1:500
17.12.2010, rev.1.02.2012, 10.05.2012

Arkitektkontoret Lene Frank as
Nedre Slottsgate 11 0157 OSLO
Tlf: 22 42 21 97

Tegn. nr.: 0902-01



Rev. 30.06.2011, 17.11.2012

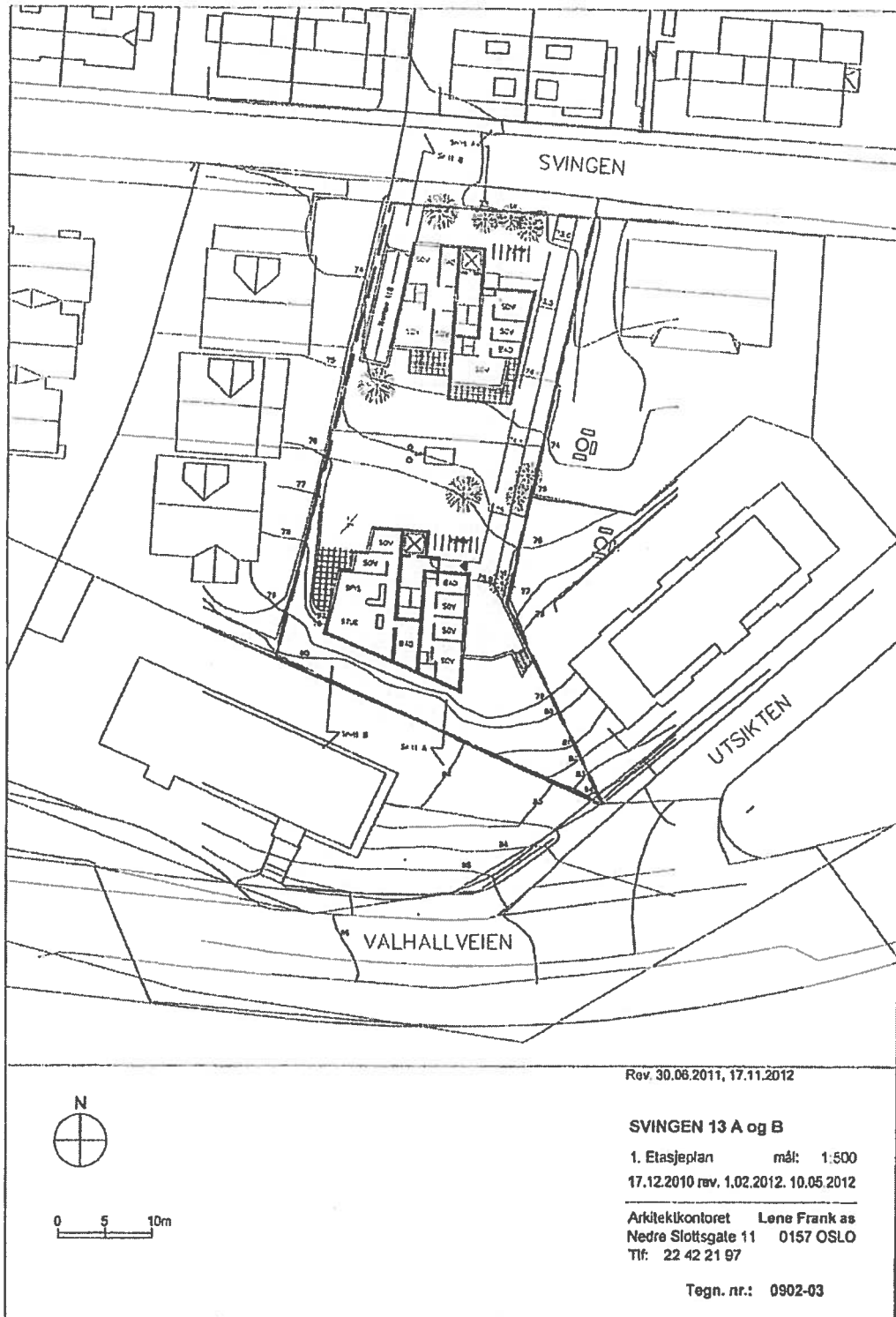
SVINGEN 13 A og B

Undretasje mål: 1:500

17. 12. 2010, rev.1.02.2012, 10.05.2012

Arkitektkontoret Lene Frank as
Nedre Slottsgate 11 0157 OSLO
Tlf: 22 42 21 87

Tegn. nr.: 0902-02



Rev. 30.08.2011, 17.11.2012

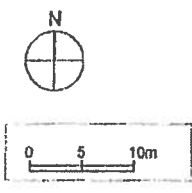
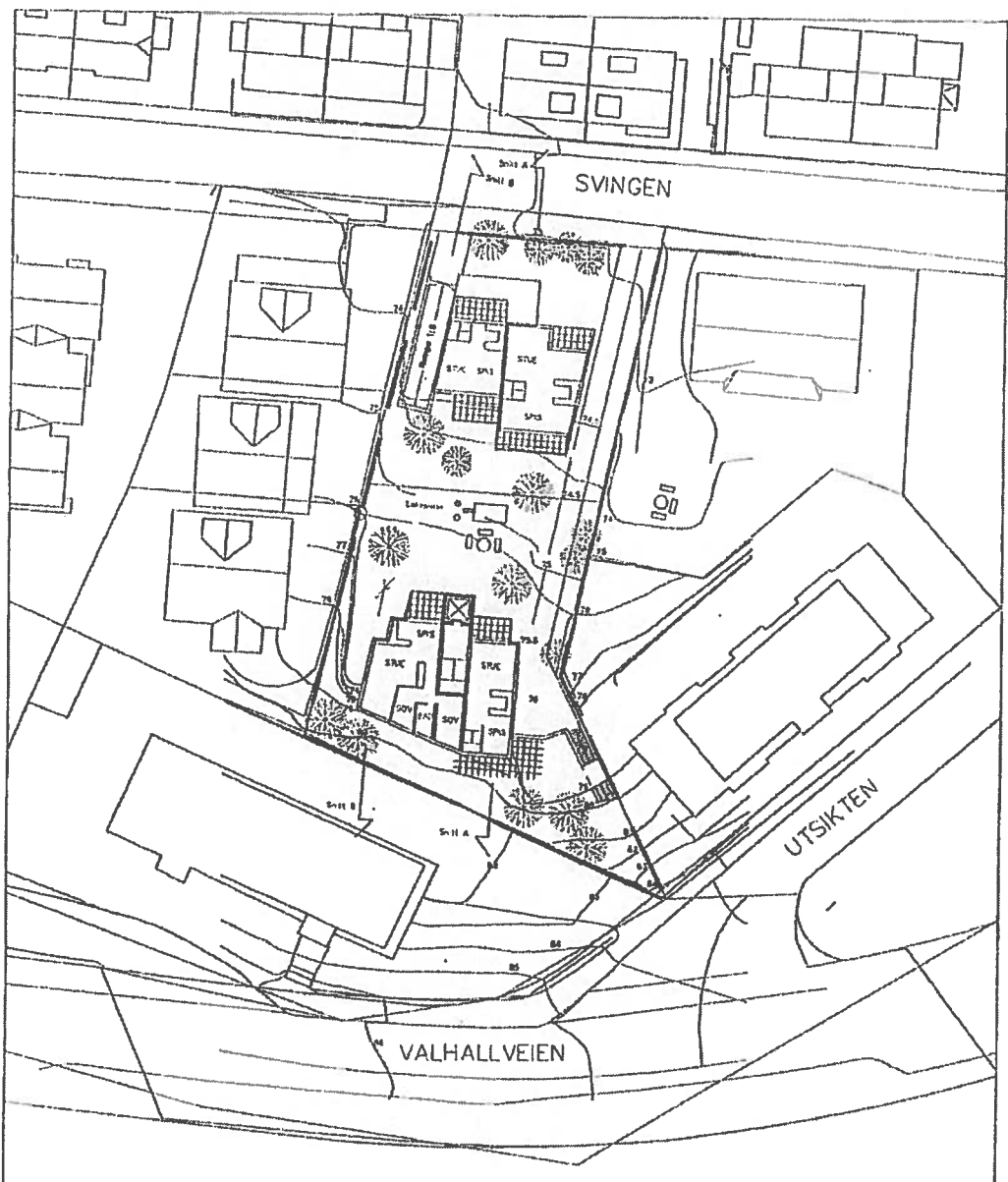
SVINGEN 13 A og B

1. Etasjeplan målt: 1:500

17.12.2010 rev. 1.02.2012. 10.05.2012

Arkitektkontoret **Lene Frank as**
Nedre Slottsgate 11 0157 OSLO
Tlf: 22 42 21 97

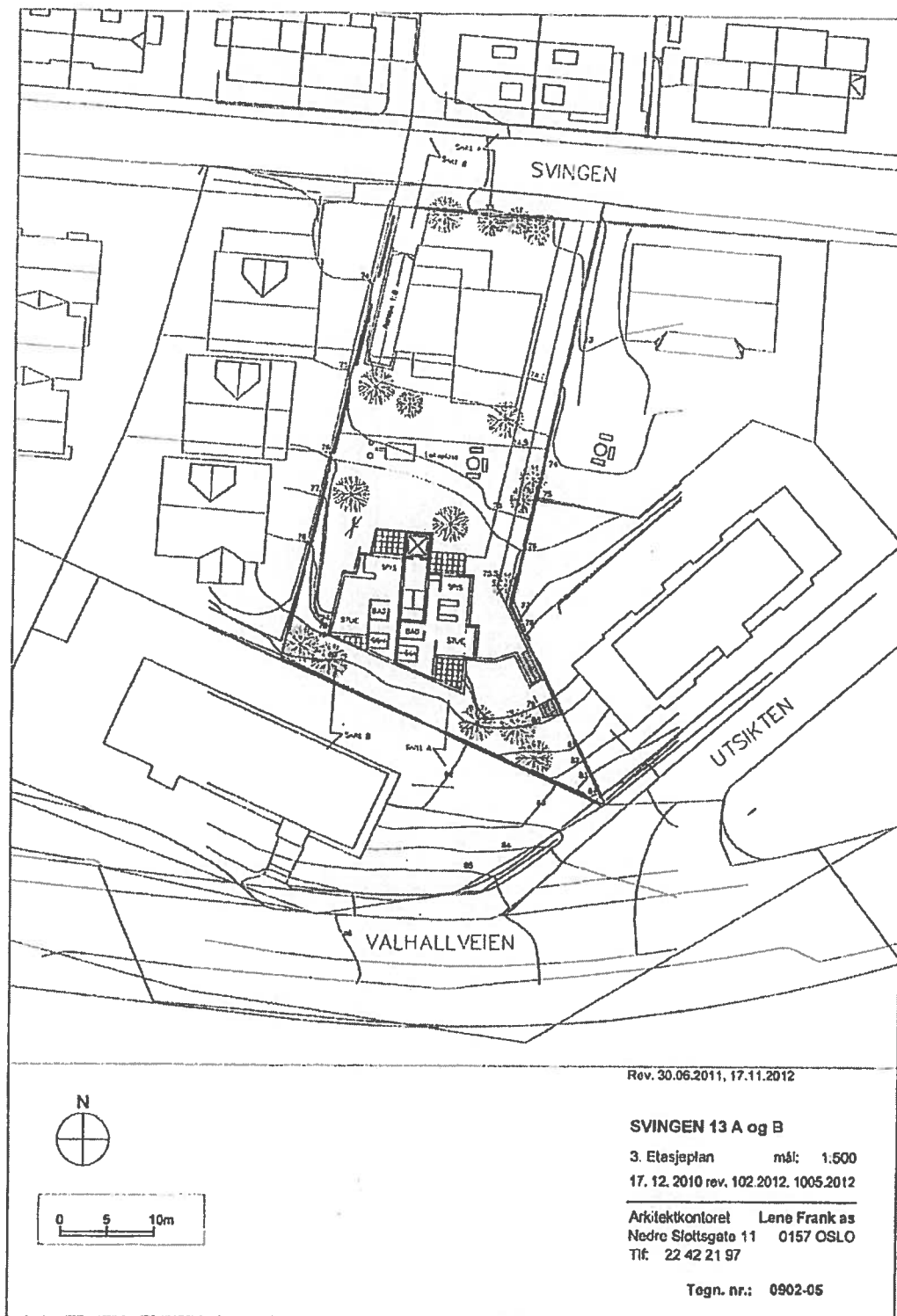
Tegn. nr.: 0902-03

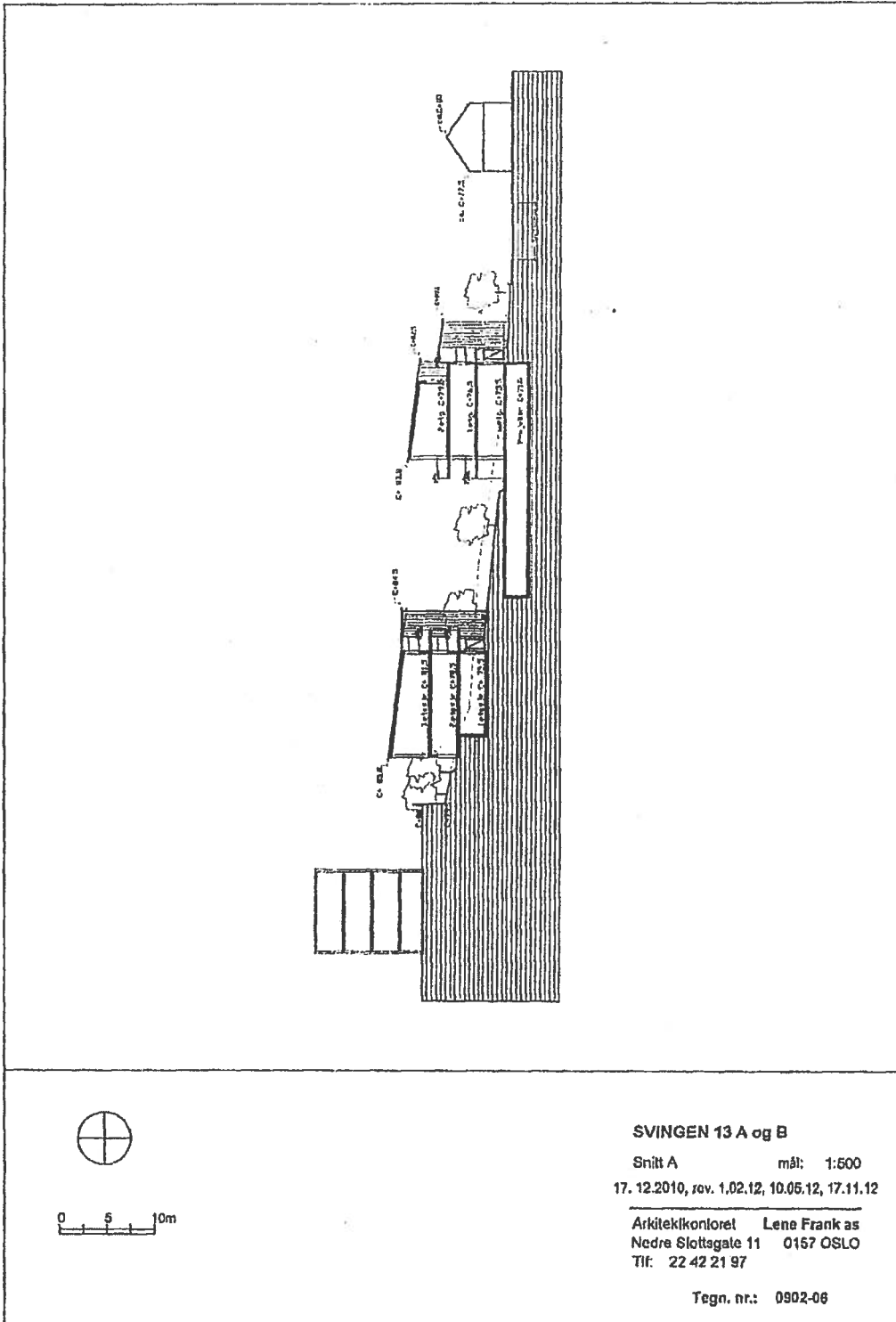


Rev. 30.06.2011, 17.11.2012

SVINGEN 13 A og B
2. Etasjeplan målt: 1:500
17. 12. 2010 rev. 1.02.2012, 10.05.2012
Arkitektkontoret Lene Frank as
Nedre Slottsgate 11 0157 OSLO
Tlf: 22 42 21 97

Tegn. nr.: 0902-04



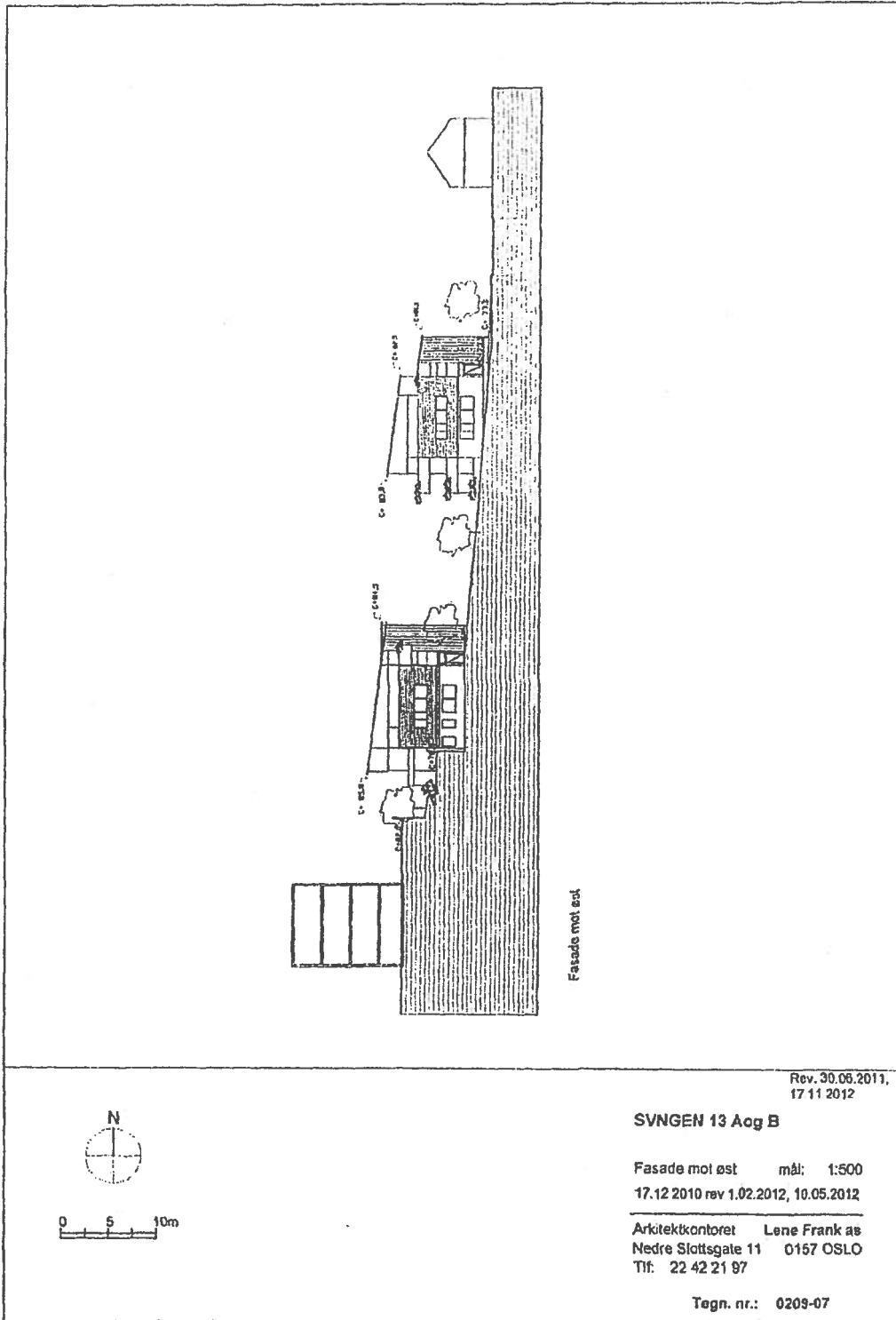


SVINGEN 13 A og B

Snitt A mål: 1:500
17. 12.2010, rev. 1.02.12, 10.05.12, 17.11.12

Arkitektkontoret Lena Frank as
Nedre Slottsgate 11 0157 OSLO
Tlf: 22 42 21 97

Tegn. nr.: 0902-06



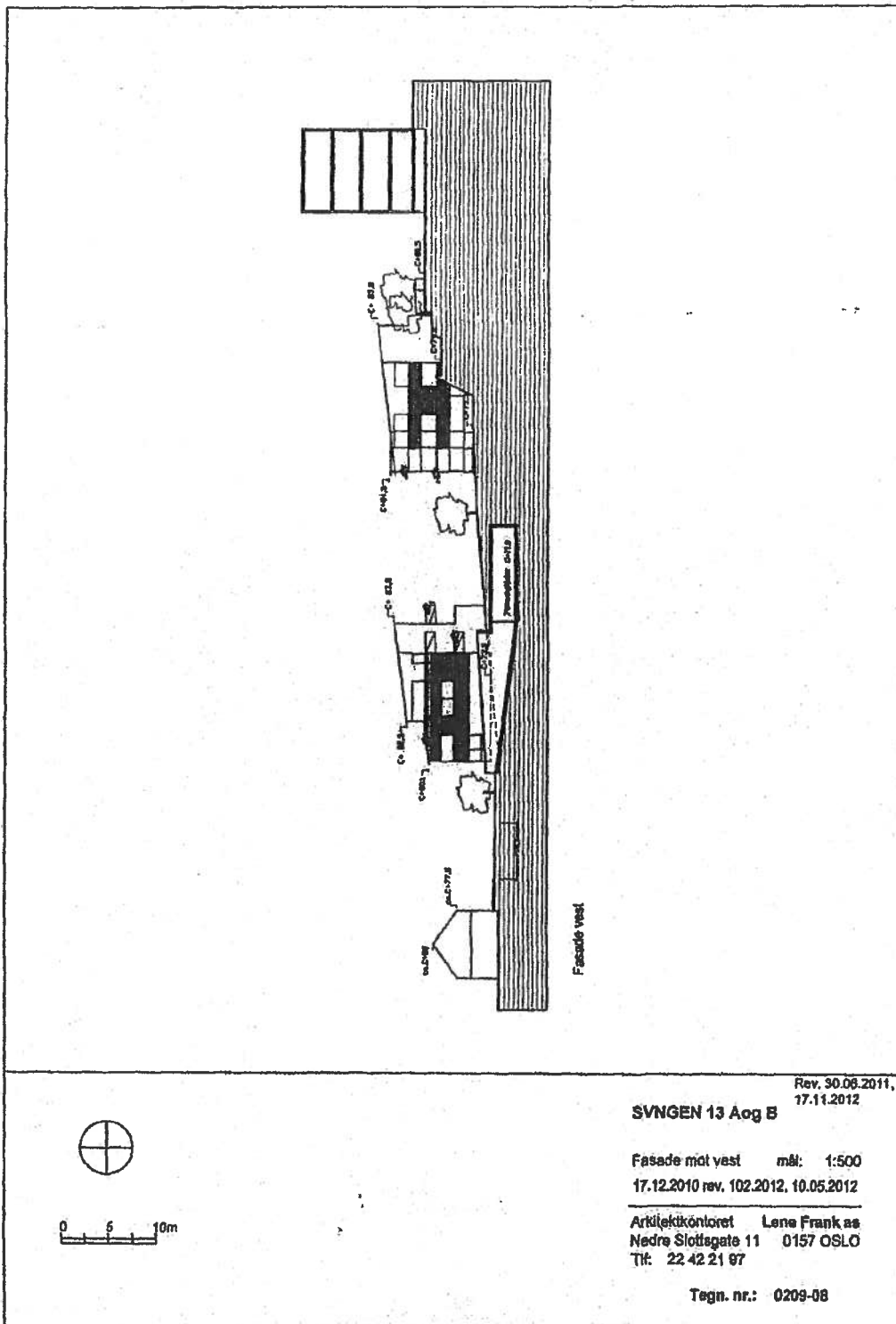
Rev. 30.08.2011,
17.11.2012

SVNGEN 13 Aog B

Fasade mot øst mål: 1:500
17.12.2010 rev 1.02.2012, 10.05.2012

Arkitektkontoret Lene Frank as
Nedre Slottsgate 11 0167 OSLO
Tlf: 22 42 21 97

Tegn. nr.: 0209-07



0 6 10m

Rev. 30.08.2011,
17.11.2012

SVNGEN 13 Aog B

Fasade mot vest mÅl: 1:500
17.12.2010 rev. 10.2.2012, 10.05.2012

Arkitektkontoret Lene Frank as
Nedre Slottsgate 11 0157 OSLO
Tlf: 22 42 21 67

Tegn. nr.: 0209-08