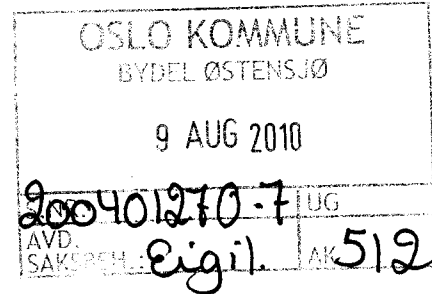




Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

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



Dato: 05.08.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200711204-29  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Maria Skåren

Arkivkode: 512.1

---

## PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - JOHAN SCHARFFENBERGS VEI SKULLERUDBAKKE - DETALJREGULERING

---

Plan- og bygningsetaten har 02.07.2010, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sendt det på høring.

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse) og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kjøreveg). Forslag til detaljregulering er utarbeidet fordi gjeldende regulering stiller krav om bebyggelsesplan. Det foreslås 30 boenheter fordelt på 8 lavblokker i 2 etasjer, noen med underetasje og noen med parkeringskjeller under terreng. En mindre del av planområdet omreguleres fra bolig til veg. Det foreslås %-BYA = 21%. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

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

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1. 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 **senest 22.09.2010**. Vennligst oppgi saksnummer.

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.



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahlsgate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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 plankunngjøring på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Kundesenteret

Sign.  
Heike Knoll, kundekonsulent



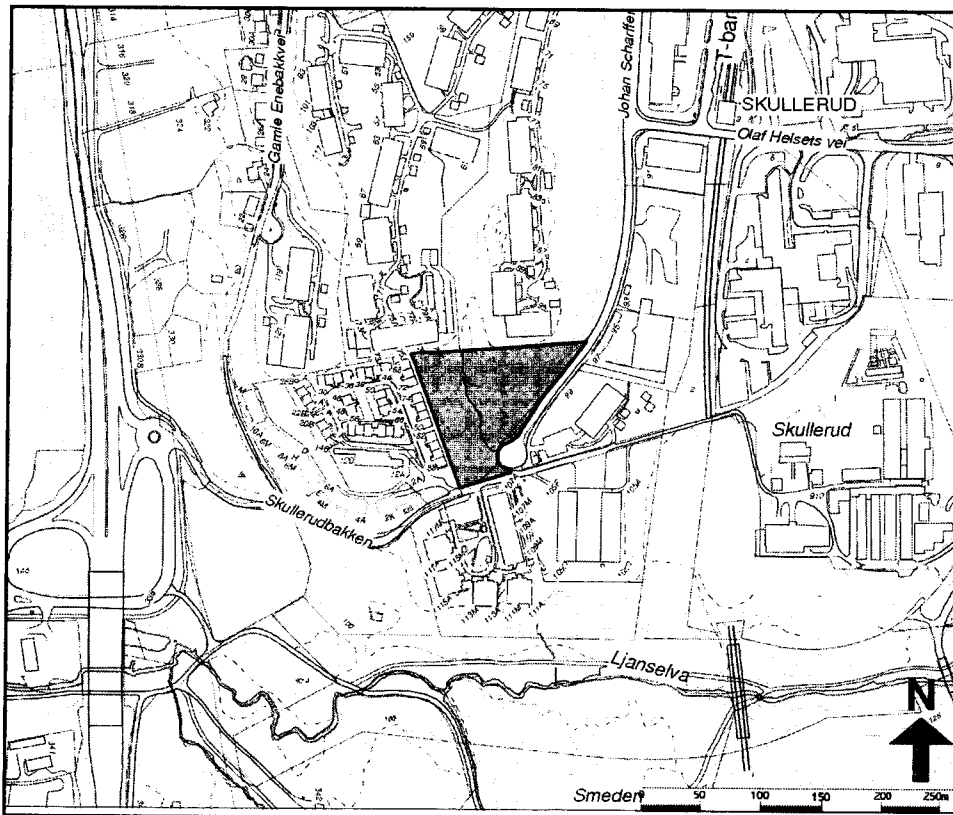
## Johan Scharffenbergs vei, Skullerud Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse) og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kjøreveg). Forslag til detaljregulering er utarbeidet fordi gjeldende regulering stiller krav om bebyggelsesplan. Det foreslås 30 boenheter fordelt på 8 lavblokker i 2 etasjer, noen med underetasje og noen med parkeringskjeller under terreng. En mindre del av planområdet omreguleres fra bolig til veg. Det foreslås %-BYA = 21%. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 09.08.10..... til: 22.09.10.....

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen

Utarbeidet av: Selvaagbygg for Selvaaghus



Bydel: Østensjø  
Gnr./bnr.: 168/85

Saksnummer: 200711204

Dokumentnummer: 26

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto: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	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	8
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	9
Forminsket plankart	side	13
Planbestemmelser	side	14
Vedtak om offentlig ettersyn	side	16

### **Trykte vedlegg**

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Forhåndsuttalelser
3. ROS-analyse

### **Utrykte vedlegg**

1. Plankart i målestokk 1:500

## FAKTAARK

Forslagsstiller: Selvaaghus AS  
Konsulent: Selvaagbygg i samarbeid med Selvaaghus

### Eieropplysninger

Gnr. 168 bnr. 85 Selvaag Eiendom AS

### Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 9140 m<sup>2</sup>  
Areal for hvert formål:  
Boliger med tilhørende anlegg: 9000 m<sup>2</sup>  
Off. kjøreveg: 140 m<sup>2</sup>

### Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA = 3780 m<sup>2</sup>  
Under terreng: BRA = 1050 m<sup>2</sup> (parkeringskjeller)

### Utnyttelse m.m.

Bebygd areal: BYA = 1812 m<sup>2</sup>  
Prosent bebygd areal: % BYA = 21 %  
Inkludert i bebygd areal er: boliger (1650 m<sup>2</sup>), boder (90 m<sup>2</sup>) og 4 parkeringsplasser på terreng (72 m<sup>2</sup>).

Antatt antall boligenheter: 30 stk.

Antatt boligtype: Rekkehusleiligheter. 16 stk i 2 etasjer og 14 stk i 2 etasjer pluss underetasje

Antatt leilighetsfordeling: Alle er 4 roms

### Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette 51 plasser. Kravet er 1,7 plasser pr. leilighet når det er et felles parkeringsanlegg. Av disse planlegges 4 plasser på terreng og resten i parkeringskjeller. Når det er småhus er det ikke krav til sykkelparkering ettersom det løses på egen eiendom.

### Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

### Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 01.10.2007 i Aften og Dagsavisen.  
Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 27.09.2007.

## SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 3. tertial 2010.

## SAMMENDRAG

### Bakgrunn

Planområdet ligger på Skullerud og grenser til boligområder i vest og nord, og til veiareal i øst og sør. Eiendommen er ubebygget og består av en del vegetasjon, trær og en bekk. Den vestre delen er åpen, mens den østre delen er gjengrodd og mindre tilgjengelig. Det går en snarvei fra blokkene i nord ned mot veien og bussholdeplassen i sør. Deler av eiendommen brukes til lek. Langs østsiden av planområdet mot Johan Scharffenbergs vei er det en bratt skrent. Selvaagbygg kjøpte og bygget ut et større område på 1980-tallet, nå ønsker de å oppføre leilighetsbygg på denne eiendommen også. Samtidig er det behov for å oppdatere bestemmelsene og omregulere noe boligformål til veiformål i tråd med eksisterende situasjon for Johan Scharffenbergs vei. Foreslått bebyggelse er innenfor gjeldende regulering.

Planområdet omfattes av reguleringsplan med reguleringsbestemmelser vedtatt av bystyret 04.01.1980 (S-2444). Planområdet er regulert til byggeområde for boliger. Det tillates boligbebyggelse med inntil 4 normaletasjer + garasjeetasje og maks. utnyttelsesgrad  $U=0,4$ . Gjeldende regulering stiller krav om bebyggelsesplan.

Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025, vedtatt 11.06.2008

5.7 Sikre arealer til barnehager, grunnskoler, ulike idrettsarenaer, friområder og møteplasser

5.8 Tilrettelegge for tilstrekkelig og variert boligbygging

5.9 Videreutvikle den blågrønne strukturen

For å bevare og styrke Oslos blågrønne karakter, må arbeidet med gjenåpning av bekker og elvedrag fortsette.

Grøntplan for Oslo – kommunedelplan for grøntstruktur i byggesonen, vedtatt 15.12.1993, legger særlig vekt på å sikre de 7 hovedvassdragene (inkludert Ljanselvassdraget), som i det miljøpolitiske prinsippprogrammet fra 1982 ble vedtatt prioritert. I områder hvor bekkene er lagt om eller renner gjennom tett utbygde bystrøk er det viktigste å sikre den åpne vannflaten. Det arbeides med en revidert utgave hvor det vil bli lagt opp til en differensiering av vassdrag, slik at det skilles mellom hovedvassdrag og mindre vassdrag og bekker.

I Byøkologisk program (BØP) 2002-2014, vedtatt av bystyret i 2003, står det blant annet at Oslos elver skal renses og rørlagte strekninger åpnes der det er mulig. Det sikres et byggefritt belte på minimum 20 meter på hver side av alle vassdrag, og elvebreddene gjøres tilgjengelige for allmenn ferdsel. I forslag til revidert utgave av BØP 2008-2024, skilles det mellom hovedvassdrag og sidevassdrag/andre bekker. Ved hovedvassdrag skal det søkes etablert minimum 20 meter byggefrie belter på begge sider, og ved sidevassdrag og andre bekker 12 meter. Kantvegetasjon skal utgjøre halvparten av dette, altså 6 meter i dette tilfellet.

### Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er regulert til byggeområde for boliger, boligbebyggelse med inntil 4 normaletasjer + garasjeetasje og maks. utnyttelsesgrad  $U=0,4$ . Gjeldende regulering stiller krav til bebyggelsesplan. Planområdet foreslås omregulert til bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse, samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kjøreveg. Planforslaget viser 30 boenheter i 2 etasjer + underetasje/parkeringskjeller og %-BYA = 21%. Byggegrensene holder seg innenfor byggegrensen i gjeldende regulering. Bekkedraget sikres mot utbygging med hensynssone, innenfor denne tillates det ikke bebyggelse. Kantvegetasjonen skal beholdes. Avkjørsel skal være felles med naboeiendommer i vest.

**Forhåndsuttalelser**

Det er innkommet 13 forhåndsuttalelser.

Planskissen er revidert etter innhenting av forhåndsuttalelser, disse uttalelsene er basert på den første planskissen.

1. Bydel Østensjø	17.12.2007, 14.08.2008, 02.10.2008
2. Friluftsetaten	30.10.2007
3. Samferdselsetaten	01.11.2007
4. Undervisningsbygg	26.10.2007
5. Brann- og redningsetaten	29.10.2007
6. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	25.10.2007
7. Vann- og avløpsetaten	12.10.2007
8. Renovasjonsetaten	01.10.2007
9. Helse- og velferdsetaten	01.04.2008
10. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	23.10.2007
11. Miljøprosjekt Ljanselva/Oslo Elveforum	11.10.2007
12. Skullerudtunet 1 borettslag	26.10.2007
13. Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109	16.10.2007

**Sammendrag av forhåndsuttalelsene**

Bydel Østensjø mener planarbeidet prinsipielt ikke bør anbefales da 20 meters avstand til bekk iht. Byøkologisk program ikke kan overholdes. Den planlagte bebyggelse er imidlertid ikke omfattende i omfang, og hvis planarbeidet realiseres bør følgende momenter ivaretas:

- Bebyggelsen legges så langt fra bekkefarene som mulig.
- Biofokus sine forslag ift. bevaring av eksisterende vegetasjon bør følges.
- 100 meters skogen beholdes ift. barns interesser.

Lokalt håndtert overvann bør om mulig tilbakeføres til bekken i planområdet. Lokal håndtering av overvann bør nedfelles i reguleringsbestemmelsene.

Plan- og bygningsetaten har i ettertid bedt bydelen vurdere tomtas egnethet for barnehageformål. Den vurderes som egnet til barnehage. Dersom tomten skal benyttes til barnehage, forutsettes det at bydelsutvalgets vedtak hensyntas (se punkter over). Bydelen har behov for flere barnehageplasser, og tomte vil bli vurdert når det skal ses på totalbehovet for Oslo. Tomta bør settes av til barnehageformål.

Friluftsetaten tolker avstandskravet på 20 meter til primært å gjelde hovedvassdragene. De anbefaler derfor en minsteavstand til bekken på 10 meter. Videre anbefaler de en kantvegetasjon langs bekken med bredde på 6 meter. Beltet bør sikres gjennom bestemmelser og på plankartet.

Samferdselsetaten (SAM) skriver at det er en trafikkalt uryddig situasjon med mange private avkjørsler i nær tilknytning til snuplassen, og et uklart skille mellom regulert privat og offentlig vei som det burde vært ryddet opp i. Planforslaget legger opp til en ny avkjørsel som vil være med å gi området en mer klar trafikksituasjon. SAM ber derfor om at avkjørselen søkes løst sammen med eksisterende avkjørsel for eiendommen i vest. De har også kommentarer om sikt- og stigningsforhold, krav til rettvinklet avkjørsel og støyskjerming.

Undervisningsbygg skriver at barn fra reguleringsområdet vil sogne til Rustad skole (trinn 1-7) og Skullerud skole (8-10). Rustad skole vil ikke ha tilstrekkelig kapasitet til å ta i mot nye elever, mens

ungdomstrinnet har kapasitet. Videre ber de om at det under en eventuell anleggsperiode blir samarbeidet med skolene i området om trygge skoleveier.

Brann- og redningsetaten viser til krav i TEK og egne retningslinjer for atkomst og tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Parkeringskjellere er en spesiell utfordring på grunn av manglende muligheter for utlufting av brannrøyk i kombinasjon med store åpne rom og få tilrettelagte angrepsveier.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten velger å ikke kommentere forslaget.

Vann- og avløpsetaten påpeker at det ikke ligger hovedledninger innenfor planområdet. De er positive til at bekken skal forbli åpen. De gjør oppmerksom på at overvann, takvann og vann fra tette flater skal behandles ved lokal overvannshåndtering og ber om at dette innarbeides/fremgår av reguleringsbestemmelsene.

Renovasjonsetaten anbefaler bruk av avfallsbrønner, og ber om at plassering av avfallsbeholdere søkes forhåndsgodkjent hos dem.

Helse- og velferdsetaten påpeker at del av planområdet ligger mindre enn 25 m fra senterlinje i Johan Scharffenbergs vei, og dermed i "gul" støysone (T-1442). Det må gjøres en støyfaglig utredning og avbøtende tiltak mot støy må tas med i reguleringsplanen. Det anbefales at tiltak mot radon utføres under byggingen hvis ikke en lokal vurdering tilsier noe annet.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling minner om kravet til en risiko- og sårbarhetsanalyse og at mangel på en slik analyse vil kunne gi grunnlag for innsigelse.

Miljøprosjekt Ljanselva/Oslo Elveforum setter pris på at bekken holdes åpen og fremholder at nybygg ikke må nærmere enn 6 meter fra bekken, da mister kantvegetasjonen renseverdien. Viser til retningslinjer for kantvegetasjonens utforming lagt fram av Friluftsetaten. Lokal overvannshåndtering gir både estetisk og biologiske fordeler.

Skullerudtunet 1 borettslag med beboerne som har soverom som vender mot tomten, ønsker ikke den foreslåtte veien så tett opp til rekkehusene sine. Det vil medføre betydelig økning i støyen. Ber om at p-huset i 2 etasjer bli senket mest mulig for å bli til minst mulig sjanse.

Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109 påpeker at det er en uryddig trafikksituasjon på stedet. Hvis den foreslåtte utbyggingen får felles avkjørsel med naboeiendommen i vest, vil det medføre mer trafikk. Styret ønsker til slutt å understreke at det i det videre planarbeidet må legges vekt på å utarbeide en trafikkreguleringsplan for området.

#### **Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene**

Byggegrenser på plankartet er skjerpet inn ift. avstand til bekken, slik at hushjørnene blir liggende 6-8 meter fra bekken. Plasseringen av byggene er det forslagsstiller mener er den riktige avveining mellom terrengtilpasning, avstand til nabobebyggelse, avstand til bekkedraget, stitrasé og bevaring av 100-meterskog øst på eiendommen. Videre kan det være på sin plass å minne om hva slags vassdrag dette er. I Biofokus' rapport fra 2007 skriver de: "Vi måtte lete for å finne åpent vann, og kun dråper piplet fram. Deler av bekken var fylt med kvister, hageavfall, et juletre og søppel."



Utbygger har erfaringstall når det gjelder beboersammensetning i denne type ungdoms-/lavprisboliger. Hvis man legger til grunn tall fra tilbakemeldinger fra kjøpere i gjennomførte prosjekter, vil det bli 8 barn boende i leilighetene.

Det blir kjørbare gangveier til alle boligene. Det blir også en sti på østsiden av bekkedraget.

Reguleringsbestemmelsene vil sikre lokal overvannshåndtering og bruk av bekken.

Når det gjelder støytiltak og "gul" sone, ligger byggene våre minimum 25 meter fra senterlinje i Johan Scharffenbergs vei. I tillegg ligger hus 3, som er nærmest veien, en del høyere enn veien og vil dermed ikke bli så utsatt for støy.

En paragraf i reguleringsbestemmelsene vil stille krav til dokumentasjon av tomtens grunnforhold og eventuelle tiltak som er nødvendige for å sikre området under byggeperioden og i ettertid.

Det påpekes at det er en kjørbare gang-/sykkelvei som planlegges, bla. for utrykningskjøretøy. Beboerne får parkering i P-anlegg nederst på eiendommen. Toppdekket på P-anlegget settes til maks c+ 126,3. Det kan også parkeres biler oppå P-anlegget. Til sammenligning ligger rekkehuset vis a vis sin 1. etasje fra kote 128,5-132.

Forslagsstiller ønsker ikke felles avkjørsel med naboeiendommen fordi det vil forverre situasjonen for beboerne på den eiendommen. I planforslaget avgis det noe grunn til vei. Dette er for å gjøre regulert situasjon lik det faktiske kjøremønsteret. Utover det ser ikke forslagsstiller at han kan bidra med ytterligere veiregulering i området.

#### **Forslagsstillers kommentarer, uttalelser vurdert på nytt i forhold til revidert planforslag med rekkehus**

I det nye forslaget er det foreslått en felles avkjørsel med naboene i vest. Dette i tråd med *Samferdselsetatens* ønske. Det kan se ut som om dette vil medføre at busstoppen må flyttes. Dette vil bli avklart med Ruter AS.

Når det gjelder avstand til eksisterende bebyggelse i vest (*Skullerudtunet I borettslag*) er den nå foreslått til 9 meter. Nye bygg ligger 1 meter innenfor regulert byggegrense i vestre del av planområdet.

Det vil heller ikke bli atkomstvei mellom ny og eksisterende bebyggelse. Det blir nedkjøring til P-kjeller rett etter man har kommet inn i planområdet, og kjørbare gangveier vil bli liggende øst for den nye bebyggelsen. Det vil heller ikke bli synlig parkering mot eksisterende bebyggelse.

Ny bebyggelse vil bli liggende minimum 10 meter fra bekken.

På anmodning fra Plan- og bygningsetaten har det vært dialog med Omsorgsbygg om hvorvidt tomten kunne være aktuell for barnehageutbygging. Omsorgsbygg har sagt at det er den ikke.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER**

Plan- og bygningsetaten anbefalte i forbindelse med prosjektavklaring at eiendommen skulle omreguleres til barnehageformål. Den reviderte planskissen er i tråd med gjeldende regulering, og forslagsstiller har fått skriftlig tilbakemelding fra Omsorgsbygg om at tomten ikke er aktuell for barnehageutbygging. Etaten anser at tomte egners seg godt for boligformål, og at det ikke lenger er aktuelt å utarbeide et eget alternativ med barnehage.

For å sikre at bekken fortsatt holdes åpen er det lagt inn en hensynssone med ca. 20 meters bredde. Innenfor denne sonen tillates det ikke bebyggelse. Kantvegetasjonen sikres gjennom hensynssonen på plankartet og i bestemmelsene. Det legges vekt på bevaring av naturområde med vegetasjon i øst, dette er tatt inn i bestemmelsene. Lokal overvannshåndtering er tatt inn i bestemmelsene og skal sikres i utomhusplan.

I gjeldende regulering er avkjørsel vist med piler i sørøstre hjørne av eiendommen. Denne foreslås flyttet til sørvestre hjørne slik at den blir felles med naboeiendommene i vest. Dette er for å unngå å få enda en utkjøring mot snuplassen hvor det allerede er noe uryddige trafikkforhold.

Deler av eiendommen, langs Johan Scharffenbergs vei, ligger innenfor "gul" støysone. Det anses likevel at boligene vil kunne få tilfredsstillende støyforhold. Det stilles krav om at støyskjerming skal være i henhold til T-1442 eller senere vedtatt forskrifter, vedtekter eller retningslinjer i bestemmelsene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidet av Asplan Viak AS.

Byggegrensene er noe endret i forhold til det forslagsstiller har vist. Dette er for at byggegrensene ikke skal være så detaljerte at det medfører dispensasjonsforhold dersom bygningenes plassering justeres ved detaljprosjektering. Byggegrensen mot naboeiendom i vest er flyttet slik at den følger byggegrense i gjeldende regulering, og avstanden til eksisterende bebyggelse blir dermed 8 meter.

Forslagsstiller skriver at en det i bestemmelsene skal stilles krav til dokumentasjon av tomtens grunnforhold og eventuelle tiltak som er nødvendige for å sikre området under byggeperioden og i ettertid. Dette er ikke fulgt opp i bestemmelsene, men det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse hvor det fremgår at området ikke er utsatt for ras/skred/floam/grunnforhold, og at planen heller ikke medfører risiko for nevnte hendelser. Bebyggelsen forutsettes sikret mot radongass.

Videre har forslagsstiller kommentert at ettersom avkjørselen skal flyttes og være felles med naboeiendom i vest, kan dette medføre at busstopp sør for planområdet må flyttes. Plan- og bygningsetaten forutsetter at en eventuell flytting vil bli avklart med Ruter før politisk behandling.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

## PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

### Overordnede mål

Planskissen er i tråd med Kommuneplanens mål og strategier når det gjelder boligfortetting og åpning og rensing av elver og vassdrag, samt Grøntplanen hvor det står at det viktigste er å sikre den åpne vannflaten. I Byøkologisk program vektlegges rensing og åpning av elver der det er mulig, og at elvebreddene skal gjøres tilgjengelige for allmenn ferdsel. Men det står også at det skal sikres et byggefritt belte på minimum 20 meter på hver side av alle vassdrag, mens det i planskissen legges opp til en avstand på rundt 10 meter. Hvis man skal overholde føringene om 20 meters avstand vil det begrense muligheten for utnyttelse av byggeområdet, og hvor stor avstand man skal holde bør sees i sammenheng med type vassdrag. Forslag til revidert utgave av BØP skiller mellom hovedvassdrag og sidevassdrag/bekker, og ønsket avstand fra sidevassdrag/bekk til bebyggelse er 12 meter. I arbeidet med revisjonen av Grøntplanen gjøres det lignende vurderinger.

Bekken som renner gjennom området er en del av Ljanselvassdraget, men slik den fremstår i dag er den gjengrodd, full av søppel og har liten vannføring. Utbyggingen av tomte vil virke positivt på forholdene rundt bekken ved at den blir rensert og mer åpen enn den er i dag, samt at det blir opparbeidet en snarvei fra boligområdet i nord til J. Scharffenbergs vei med bedre standard enn den som er der i dag. Snarveien er vist på illustrasjonsplanen, delvis som sti og delvis som den kjørbare gangveien, og skal vises på utomhusplanen i forbindelse med byggesaken.

Planområdet er regulert til byggeområde for boliger i S-2444. Det tillates inntil 4 normaletasjer + garasjeetasje og maks. utnyttelsesgrad  $U=0,4$ . I den innsendte planskissen opprettholdes boligformål. Det foreslås 2 etasjer + underetasje/garasjeetasje og en utnyttelse på 21 %BYA. Planforslaget er dermed i tråd med gjeldende regulering.

### Landskap

Det er positivt at deler av skogsområdet i sørøst foreslås opprettholdt, men det er en del trær som må fjernes på resten av tomte. Det medfører bla. at naboene i vest mister bjørkeskogen som har skjermet deres utearealer. Trærne på tomte anses ikke å være så viktige at det er lagt inn hensynssone eller på annen måte markert på plankartet at de skal bevares, men trær som skal fjernes og trær som skal bevares skal vises på utomhusplanen. Miljøprosjekt Ljanselva/Oslo Elveforum har kommentert at bebyggelsen ikke må ligge nærmere bekken enn 6 meter. Bebyggelse og veier er forsøkt lagt slik at det medfører lite terrenginngrep, men tomte har store høydeforskjeller og det vil bli behov for noen støttemurer.

### Verneinteresser

Planforslaget er i tråd med Byantikvarens syn (samrådsinnspill) om at bekken vurderes som et bevaringsverdig landskapstrekk, og at den derfor bør bevares åpen. Det er ikke aktuelt å legge bekken i rør gjennom eiendommen. Bekken med kantvegetasjon sikres med hensynssone, bevaring av naturmiljø. Ingen konsekvenser for kulturminner.

### Miljøfaglige forhold

Det vil bli noe mer biltrafikk til området, men trolig ikke økt støynivå. Deler av planområdet ligger i "gul" støysone. Det kan se ut som noen av byggene ligger litt for nær J. Scharffenbergs vei med tanke på støy, men de ligger betydelig høyere enn veien. Samtlige boenheter ligger innenfor byggegrensen i gjeldende regulering, og det at trær/vegetasjon opprettholdes vil også redusere støy. Støyforholdene sikres dessuten gjennom reguleringsbestemmelsene hvor det stilles krav om at støyskjerming skal være i henhold til T-1442 eller senere vedtatt forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

I gjeldende regulering er det byggegrense mot naboeiendom i vest (4 meter) og mot J. Scharffenbergs vei i sør og øst (12.5 meter til midten av vei). Planforslaget angir nye byggegrenser som også sikrer avstanden til bekken.

Det er gjort undersøkelser som konkluderer med at det ikke er biologisk mangfold i området. Planlagt bebyggelse vil ta noe av morgensolen for rekkehusene i vest. Forøvrig ingen store konsekvenser for miljøfaglige forhold.

### **Trafikkforhold**

Avkjørsel var først tenkt fra snuplassen/Johan Scharffenbergs vei i tråd med gjeldende regulering. Det er imidlertid en uryddig trafikksituasjon ved snuplassen og avkjørselen er nå flyttet slik at det blir felles avkjørsel med naboeiendommen i vest, i tråd med uttalelsen fra Samferdselsetaten og Plan- og bygningsetatens anbefalinger.

Parkering er hovedsakelig planlagt i underjordisk parkeringskjeller og ligger innenfor felt A. I tillegg planlegges 2 HC-plasser og 2 andre p-plasser på terreng. Tidligere var det vist parkering både under terreng og på et øvre åpent nivå. Et parkeringsareal på 300 m<sup>2</sup> som skulle gi 14 av totalt 38 p-plasser ville være uheldig rett foran boligene. Parkeringen er nå lagt under terreng i tråd med etatens anbefalinger.

Gangvei inne på tomte skal være kjørbare for utrykningskjøretøy og bevegelseshemmede. Gangveien er i utgangspunktet for bratt, men man kan kjøre helt opp til felt B og C hvor det er vist HC-plasser. Se for øvrig punktet om universell utforming.

Det går i dag en snarvei over tomte på vestsiden av bekken. Denne vil bli opparbeidet delvis som sti og delvis som den kjørbare gangveien.

### **Risiko- og sårbarhet**

I forkant av detaljplanlegging og utbygging må det gjøres radonundersøkelse, og grunnundersøkelser som grunnlag for valg av fundamentering pga. bratt terreng på tomte. Rasfare bør sees særskilt på i grunnundersøkelsen. Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som viser risiko i forbindelse med bekken, trafikkstøy, atkomst og massehåndtering. Bekken sikres med hensynssone og byggegrenser på plankartet og gjennom reguleringsbestemmelsene. Støyforholdene sikres også gjennom bestemmelsene. Utforming av atkomsten og siktforhold sikres i byggesaken. Det må gjøres tiltak for å forhindre erosjon til bekken.

### **Sosial infrastruktur**

Nærmeste skole har ikke plass til flere elever (trinn 1-7), men forslagsstiller er i kontakt med Undervisningsbygg om situasjonen. Det ligger et busstopp i sørenden av tomte, i tillegg er det kort vei til t-banen med Skullerud stasjon.

Tomte er 9140 m<sup>2</sup> og er stor nok til å egne seg for barnehageformål selv om man må ta hensyn til bekken og terrenget. Det er bratt enkelte steder, men det er likevel mulig å benytte store deler av tomte til lekeareal. Det er gode sol/skyggeforhold på eiendommen. Det er ikke grunn til å tro at det er forurenset grunn ettersom tomte har stått ubebygget. Deler av planområdet er utsatt for støy fra trafikk på Johan Scharffenbergs vei, men det er ingen bemerkninger om dårlig luftkvalitet. Det er atkomstmuligheter fra Johan Scharffenbergs vei. En barnehage krever mindre areal til vei og parkering, og representerer sånn sett en mildere utnyttelse av tomte. Det har hittil vært god barnehagedekning i Skullerudområdet, men bydelen

har behov for flere barnehager. Bydelen vurderer tomta som egnet til barnehage, og mener den bør settes av til barnehageformål.

Forslagsstiller ønsker å bygge ut tomta i henhold til gjeldende regulering med boligformål. Plan- og bygningsetaten har tidligere anbefalt en omregulering til barnehageformål. Etaten anser imidlertid at tomta egner seg godt for boligformål, og det innsendte planforslaget er i tråd med gjeldende regulering. Forslagsstiller har fått uttalelse fra Omsorgsbygg om at tomten ikke er aktuell for barnehageutbygging. Det er dermed ikke aktuelt å utarbeide et eget alternativ med barnehage.

#### **Teknisk infrastruktur**

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegget, dette er sikret i reguleringsbestemmelsene. Vann- og avløp knyttes til eksisterende nett i Johan Scharffenbergs vei. Overvann skal håndteres lokalt, dette skal fremgå av utomhusplanen som skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Det er på illustrasjonsplanen vist arealer for renovasjon sør på tomta ved avkjørselen. Ettersom planområdet skal ha felles avkjørsel med nabobebyggelsen i vest, bør det også sees på mulighet for felles arealer for renovasjon.

#### **Estetikk og byggeskikk**

En utbygging av tomta vil ha lite konsekvenser for fjernvirkning, tomta ligger i et etablert boligområde. Skrenten ned mot Johan Scharffenbergs vei gjør at man ikke kan bygge på hele tomta, og deler av skogen i sørøst opprettholdes.

Bebyggelsens plassering er endret etter tidligere tilbakemelding, og er bedre tilpasset denne tomta. Etaten har tidligere sagt at byggene helst burde ligge langsmed bekken istedenfor på tvers, og dette er fulgt opp i det reviderte forslaget.

Antall boenheter er redusert fra 40 til 30, alle skal være fireroms på ca. 80 m<sup>2</sup>. Tidligere var det vist små leiligheter som varierte i størrelse fra 30m<sup>2</sup> – 61m<sup>2</sup> BRA. Det anses som positivt at antall boenheter er redusert og at det ikke foreslås små ettroms leiligheter lenger. Leilighetsnormen tillater ikke leiligheter under 40m<sup>2</sup> i sentrale bydeler. For øvrige bydeler, bla. Østensjø, skal det sikres en variert boligsammensetning.

Uteoppholdsarealene inntil bebyggelsen har begrenset størrelse. Tomta for øvrig er til dels svært bratt. Det kan imidlertid bli fine områder langs bekken, men av hensyn til bekkedraget og kantvegetasjonen vil disse områdene ikke kunne opparbeides. I tillegg bevares noe av skogsområdene i sør og øst, men langs veien går det en bratt skrent.

Rekkehusene i vest har saltak, mens blokkene i nord og sør har flatt tak. Det foreslås at ny bebyggelse skal ha pulttak eller saltak av hensyn til solforhold og utsyn.

#### **Barns interesser**

Deler av skogen i sørøst foreslås bevart og kan dermed fortsatt benyttes som lekeareal. I tillegg opparbeides nye lekeplasser, vist med gul farge på illustrasjonsplanen.

#### **Universell utforming**

Alle uterom skal opparbeides slik at de er tilgjengelig for alle og i tråd med den til enhver tid gjeldende forskrift, dette følges opp i byggesaken.

I Veiledning til teknisk forskrift står det om atkomst til bygning (§10-21): For tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede utendørs kreves tilrettelagt atkomstvei som vil gi forbindelsen fra kjørbare vei til bygningens hovedinngangsdør. Stigning bør ikke være større enn 1:20, unntaksvis noe brattere, men ikke brattere enn 1:12. Ved høydeforskjeller over 0,6 m må stigningen avbrytes av horisontale hvileplan. Norges Handikapforbund anbefaler ikke bruk av brattere stigning enn 1:15.

Gangveien vil bli for bratt med stigning 1:8, men det er vist noen HC-plasser utenfor felt B og C. Dersom man kjører hit vil man ha tilgang til et flatt område mellom disse boenhetene. Atkomst fra parkeringskjeller blir via trapp mellom felt A og B, trinnfri atkomst blir ved innkjøringen i den andre enden.

### **Juridiske forhold**

For å sikre atkomst til felt C, D og E må den kjørbare gangveien krysse bekken på et sted, og det antas at det må bygges en liten bro for å komme over. Kantvegetasjonen skal opparbeides på samme måte som langs resten av bekkedraget.

Rammetillatelse for felt C, D og E kan ikke gis før det er gitt igangsettingstillatelse for opparbeidelse av bro over bekken.

Bro over bekken til felt C, D og E skal ha fått midlertidig brukstillatelse/ferdigattest før igangsettingstillatelse for felt C, D og E kan gis.

### **Foreløpig konklusjon**

Plan- og bygningsetaten anbefalte i forbindelse med prosjektavklaring at eiendommen skulle omreguleres til barnehageformål. Den reviderte planskissen er i tråd med gjeldende regulering, og forslagsstiller har fått skriftlig tilbakemelding fra Omsorgsbygg om at tomten ikke er aktuell for barnehageutbygging. Etaten anser at tomte egner seg godt for boligformål, og at det ikke lenger er aktuelt å utarbeide et eget alternativ med barnehage.

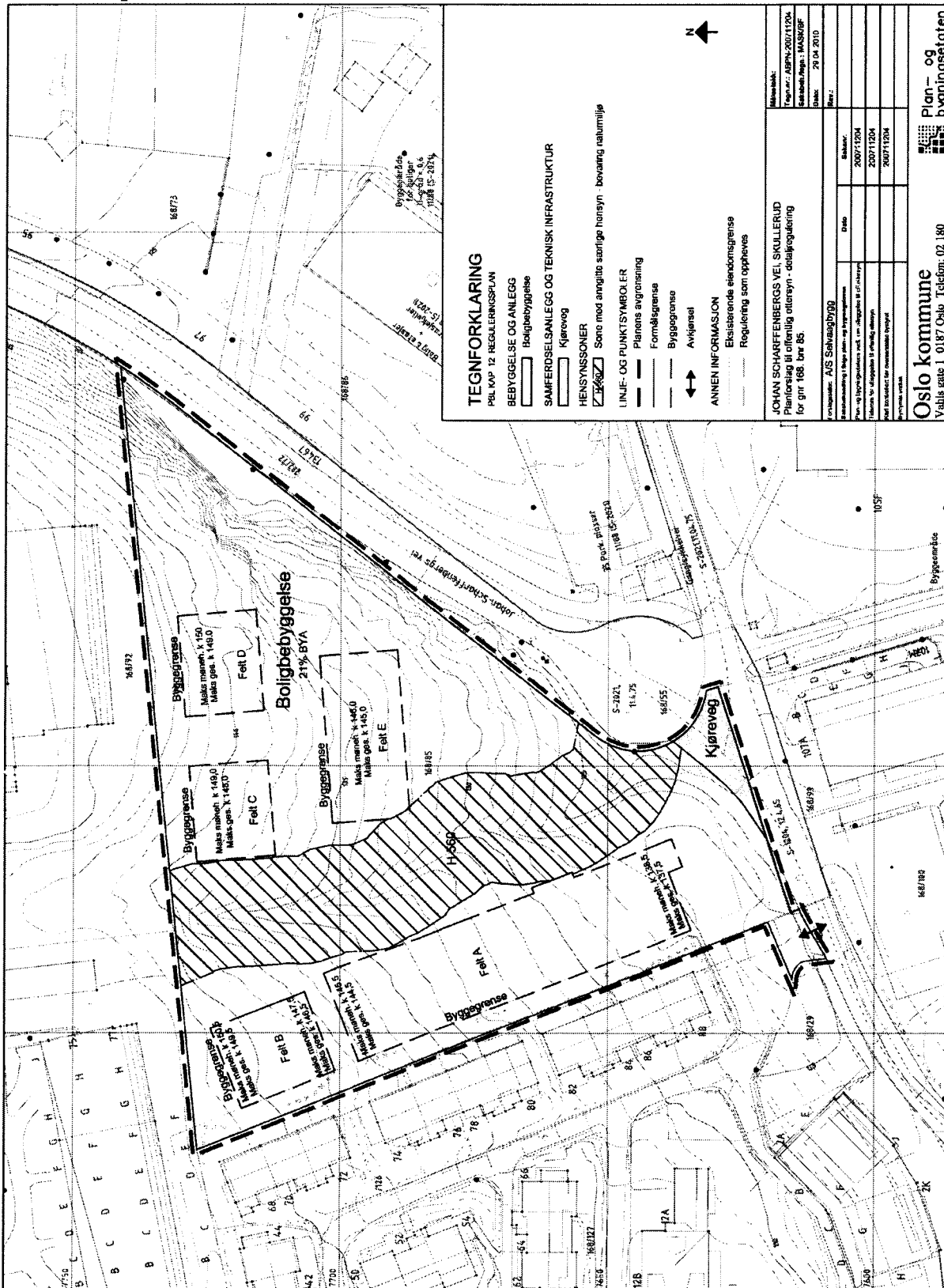
PBE mener at den type bebyggelse som var vist i den første planskissen ikke var særlig godt egnet til denne tomte som er forholdsvis bratt. Ved innsendelse av revidert materiale har forslagsstiller fulgt etatens anbefaling om å se på smalere bygninger som ligger langsmed bekken og følger terrenget. Volumene kan virke litt store ift. denne tomte og nabobebyggelsen i vest, men er akseptable ettersom byggene trappes med terrenget. Forslagsstiller opplyser at avstanden til bekken er mer enn 10 meter. Hensynssonen, byggegrensene og reguleringsbestemmelsene sikrer tilstrekkelig avstand til bekkedraget.

Avkjørselen er flyttet fra punkt vist med piler i gjeldende regulering til avkjørselen for nabobebyggelsen i vest slik Samferdselsetaten og Plan- og bygningsetaten anbefalte. Mulighet for samlet areal for renovasjon med nabobebyggelsen i vest bør vurderes i tilknytning til felles avkjørsel.

Parkering var tidligere vist med parkeringshus med 24 plasser under terreng samt 14 plasser oppå lokket rett foran den ene blokken. Parkeringsforholdene er nå løst på en mer tilfredsstillende måte ved at det legges opp til parkeringskjeller under terreng. Parkering på terreng er kun vist som 2 plasser for HC-parkering i nord samt 2 p-plasser ved atkomsten i sør, ellers er all parkering lagt under bakken. Gangveien er fortsatt bratt, men den er kjørbare slik at det er mulig å kjøre opp til felt B og C hvor det er vist HC-plasser.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Nedskalert plankart



**TEGNFORKLARING**

- PBL KAP 12 REGULERINGSPUNN
- BEBYGGELSE OG ANLEGG
  - Boligbebyggelse
- SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
  - Kjøreveg
- HENSIVSNISSENER
  - Sone med angitt/satte sarrige harsyn bovaing naturnilje
- LIJNF- OG PUNKTSYMBOLER
  - Planrens angrensning
  - Formilgrense
  - Byggogrense
  - Avkjrsel
- ANNEN INFORMASJON
  - Eksisterende eiendomsgrnse
  - Regulering som oppheves



Målestokk:	
Tegn.nr.: ABPN-2007/1204	
Saksbehandler: MAS/KOF	
Dato:	21.04.2010
Saksnummer:	
2007/1204	
2007/1204	
2007/1204	
Saksnummer:	
2007/1204	
Saksnummer:	
2007/1204	
Saksnummer:	
2007/1204	
Saksnummer:	
2007/1204	

**Oslo kommune**  
 Vablie gate 1 0187 Oslo. Telefon: 02 180

**Plan - og bygningssetaten**

JOHAN SCHARFFENBERGS Vei, SKULLERUD  
 Planforslag til offentlig utersyn - delregulering  
 for gnr 168, bnr 85

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR  
JOHAN SCHARFFENBERGS VEI, SKULLERUD**  
Gnr. 168, bnr. 85

**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket ABPN-200711204 og datert 29.04.2010.

**§ 2 Formål**

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg

**§ 3 Hensynssoner**

Hensynssone – bevaring av naturmiljø

Det tillates ikke inngrep i naturmiljø langs bekkedraget, unntatt kjørbar gangforbindelse og en bro som sikrer atkomst til felt C, D og E. Gangforbindelse og bro kan ha maksimalt 4 meters bredde.

Kantvegetasjonen skal beholdes i 6 meters bredde på hver side av hele bekkeløpet. Øvrige deler av hensynssonen skal opparbeides med vegetasjon som ellers i bekkeløpet.

**§ 4 Utnyttelse**

Tillatt grad av utnytting for planområdet er inntil 21% bebygd areal (BYA). Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal med 18 m<sup>2</sup> per plass.

**§ 5 Plassering og høyder**

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

Bebyggelse innenfor felt A og B skal trappes ned med terrenget med høyder som vist på plankartet. Felt A skal trappes ned i minst 6 trinn.

Underjordisk parkeringsanlegg skal plasseres innenfor byggegrensen for felt A.

Kjørbar gangforbindelse og bro over bekken til felt C, D og E, boder tilhørende felt B på inntil 5m<sup>2</sup> BYA per boenhet i ett plan, nedkjøring til parkeringsanlegg, renovasjon, levegg og mindre støttemurer kan plasseres utenfor byggegrensene.

**§ 6 Utforming**

Fasadeuttrykket skal ta opp i seg uttrykket til rekkehusbebyggelsen vest for planområdet når det gjelder avtrapping, farger og materialbruk.

Husene skal ha pulttak eller saltak.

Parkeringskjelleren skal ligge under terreng. Det tillates å ha synlig gavnl ved innkjøringen. Gavlen kan stikke opp inntil 0,5 meter over ferdig planert terreng.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning og bevaring av naturområde med trær i øst.

**§ 7 Uteoppholdsareal**

Det skal avsettes uteoppholdsareal etter følgende norm:



- Minimum 200m<sup>2</sup> for eneboliger og 300m<sup>2</sup> for tomannsboliger
- Minimum 100m<sup>2</sup> per boenhet der BRA er lik eller større enn 55m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse
- Minimum 50m<sup>2</sup> for sekundærleilighet

Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

#### § 8 Avkjørsel

Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

Avkjørselen skal være felles gnr. 168 bnr. 29, 85, 125, 126, 127, 128, 129, 130.

#### § 9 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

#### § 10 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise atkomst, parkering, kjørbare gangveier, snarvei/stier, stigningsforhold, trapper/ramper, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, skilt, materialbruk, møblering, uthus/boder, renovasjon, beplanting, terrengforhold (eksisterende og prosjekterte koter), lokal overvannshåndtering, gjerder/murer, kantvegetasjon langs bekken, vegetasjon, trær som skal fjernes, trær som skal bevares og nye trær.

Uteoppholdsarealer skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

#### § 11 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.

#### § 12 Støy og forurensing

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 luftforurensing skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.

#### § 13 Rekkefølgebestemmelser

Rammetillatelse for felt C, D og E kan ikke gis før det er gitt igangsettingstillatelse for opparbeidelse av bro over bekken.

Igangsettingstillatelse for felt C, D og E kan ikke gis før bro over bekken har fått midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

#### § 14 Fjernvarme

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 minst er likeverdige med fjernvarme.

## 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 Johan Scharffenbergs vei på Skullerud, som omreguleres fra byggeområde for boliger til

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg

som foreslått av Selvaagbygg, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-200711204, datert 29.04.2010.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

02 / 07 - 2010



Per-Arne Horne  
enhetsleder



Maria Skåren  
saksbehandler

# **Forslagsstillers planbeskrivelse** **Johan Scharffenbergs vei, Skullerud** **Planforslag til offentlig ettersyn** **Reguleringsplan**

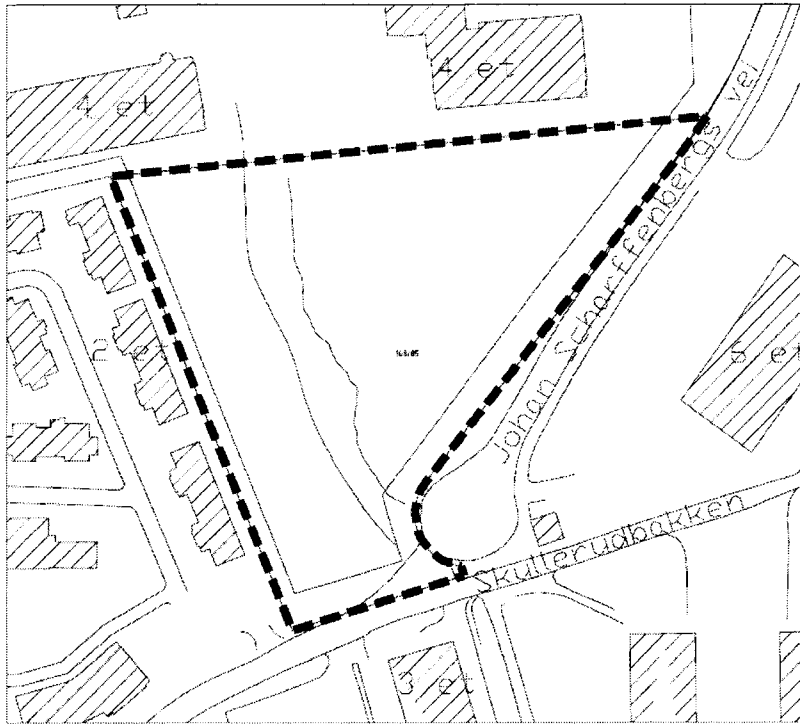
Utarbeidet av: Selvaagbygg for Selvaaghus

## **Innhold**

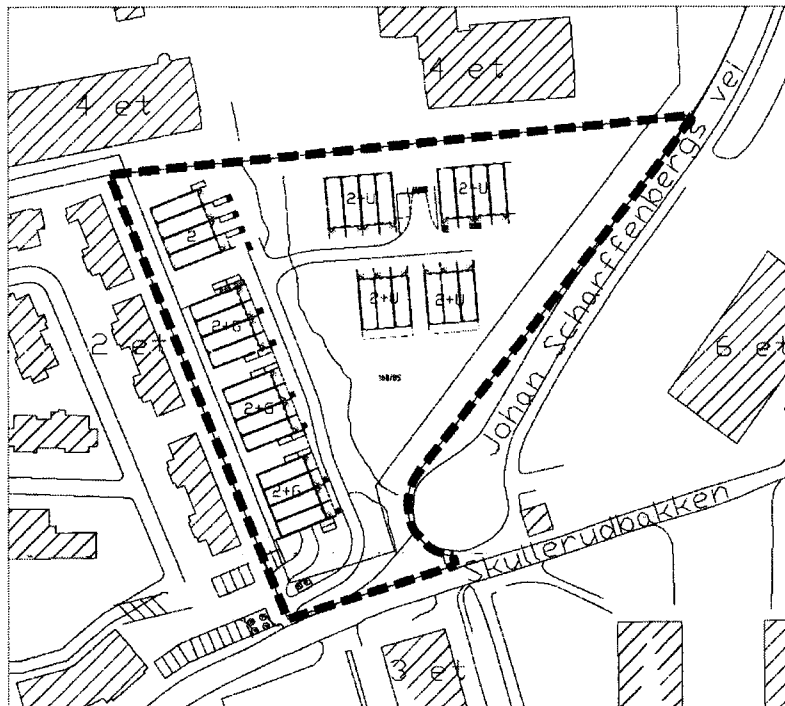
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk.....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer .....	3
4. PLANSTATUS.....	5
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus .....	5
5. MEDVIRKNING .....	6
5.1 Innspill ved kommunalt samråd .....	6
5.2 Kunngjøringsinnspill .....	7
5.3 Forhåndsuttalelser.....	7
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	10
7. PLANSKISSEN.....	12
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET .....	12
9. ILLUSTRASJONER.....	14

# 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

## 1.1 Skisse – eksisterende situasjon



## 1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



## 2. BAKGRUNN

Planområdet er en ikke utbygget del av et større område Selvaagbygg kjøpte og delvis bygget ut på 80-tallet. Hensikten med planen er å oppføre rekkehus. Planbehovet utløses av reguleringsbestemmelsenes krav om bebyggelsesplan. Jf. krav i ny planlov vil det nå bli utarbeidet en detaljregulering med nye bestemmelser. Noe av boligformålet skal omreguleres til veiformål, i tråd med hvordan Johan Scharffenbergs vei er opparbeidet.

## 3. EKSISTERENDE FORHOLD

### 3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger på Skullerud, noen hundre meter sydvest for Skullerud T. Det avgrenses av eksisterende rekkehusbebyggelse i vest, et eksisterende blokkområde i nord og Johan Scharffenbergs vei i syd og øst. Størrelsen er på ca 9,2 daa. Området er ubebygget, men nedre del brukes til parkering og renovasjon. Det går to stier over området som er snarveier fra blokkene i nord ned til blant annet bussen.

### 3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer



*Flyfoto fra finn.no som viser tomten med rekkehus i vest, blokker i nord og trær på østre del. Det er Johan Scharffenbergs vei som kommer inn i øvre høyre hjørnet og går ned mot parkeringsplassen.*

### Landskap

Tomta er jorddekket og heller mot syd. Vestre del av området er fylt opp i forbindelse med tidligere utbygginger, blant annet er bekkedraget noe forskjøvet som følge av dette. Det er fylt forholdsvis nære bekken, så det fremstår ikke som et urørt bekkedrag. Høydeforskjellen mellom nedre del av tomta og Johan Scharffenbergs vei er kunstig stor.



Det er noen trær i øst og ellers litt småvegetasjon. Bekkedraget går midt over området, og har vannføring under snøsmelting og i perioder med mye nedbør. Bekkedraget er kun åpent over planområdet, ellers er det lagt i rør.



*Bekkedraget. Eksisterende rekkehus skimtes i øvre venstre hjørne*

#### **Verneinteresser**

Det er ikke formelle verneinteresser knyttet til noe innenfor planområdet.

#### **Miljøfaglige forhold**

Det er gode miljøforhold med tanke på bokvalitet. Det er ikke kjennskap til grunnforurensing. Tomta er solrik. Planområdet er forholdsvis lite, og omgitt av veier og bebyggelse, så den har trolig ikke stor betydning for biologisk mangfold. Forslagsstiller har fått utarbeidet en kort utredning om dette tema, med fokus på bekkedragets verdi.

#### **Trafikkforhold**

Avkjøring vil bli fra Johan Scharffenbergs vei. Den er opparbeidet med fortau på motstående side av planområdet, så trafikkvekst som følge av utbyggingen vil ikke påvirke myke trafikanter. Snarveiemuligheten over området skal hensyntas i planen. Parkering for ny bebyggelse vil løses på egen eiendom.

### **Risiko- og sårbarhet**

Ettersom planområdet er forholdsvis skrått må forslagsstiller undersøke grunnforholdene før bebyggelsen planlegges i detalj og fundamenteringsløsning velges. Egen ROS-analyse er utarbeidet, og det er ikke påpekt forhold som ikke lar seg løse.

### **Sosial infrastruktur**

På Skullerud T-banestasjon er det forretninger. Bussen stopper rett ved tomten.

### **Teknisk infrastruktur**

Vann- og spillvannsledninger ligger i Johan Scharffenbergs vei. Fra blokkene i nord går det en privat spillvannledning over tomten som prosjektet kan koble seg på. Det er 3-4 nettstasjoner i nærheten, men vi kjenner ikke kapasiteten på dem.

### **Estetikk og byggeskikk**

Nærmeste bebyggelse er rekkehus i 2 etasjer med trepanel og saltak. Øvrig bebyggelse i nærheten er blokker i 3-4 etasjer med varierte fasader og flate tak. Planlagt bebyggelse vil kunne passe inn i området. Ny bebyggelse gir begrenset fjernvirkning. Uterommene i området er i hovedsak av halvprivat karakter (utearealer mellom og rundt blokker), men også private hager som for rekkehusene.

### **Stedsutvikling**

Planområdet bærer preg av å ligge brakk. Det er en ubebygget tomt med noe skrot, spesielt i bekkedraget, buskvegetasjon og noe mer ordentlig skog (i øst). Planlagt bebyggelse vil kunne bidra til å oppgradere tomten ved å rydde i bekket, etablere ordentlige snarveier, samtidig som skog i øst bevares.

### **Barns interesser**

100 meterskogen beholdes og det opparbeides lekeplasser til ny bebyggelse, så barns interesser ivaretas. Det ligger en ballplass i tilstøtende blokkområde og marka er forholdsvis nær.

### **Universell utforming**

Det at tomten er bratt gjør at det blir sterk stigning på gangveier. Deler av området kan bli flatt og det kan etableres parkeringsplasser for HC også inne på området slik at noen boliger kan få atkomst direkte fra parkeringsplass.

### **Juridiske forhold**

Dagens bruk av området til parkering foregår på kortsiktige leieavtaler. Noe av tomten vil overdras til kommunen ettersom noe skal omreguleres til kjørevei.

## **4. PLANSTATUS**

### **4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus**

#### **Gjeldende overordnede planer**

Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025, vedtatt 11.6.2008

4.7 Sikre arealer til barnehager, grunnskoler, ulike idrettsarenaer, friområder og møteplasser

4.8 Tilrettelegge for tilstrekkelig og variert boligbygging

4.9 Videreutvikle den blågrønne strukturen

For å bevare og styrke Oslos blågrønne karakter, må arbeidet med gjenåpning av bekker og elvedrag fortsette.

Grøntplan for Oslo – kommunedelplan for grøntstruktur i byggesonen, vedtatt 15.12.1993, legger særlig vekt på å sikre de 7 hovedvassdragene (inkludert Ljanselvassdraget), som i det miljøpolitiske prinsippprogrammet fra 1982 ble vedtatt prioritert. I områder hvor bekkene er lagt om eller renner gjennom tett utbygde bystrøk er det viktigste å sikre den åpne vannflaten. Det arbeides med en revidert

utgave hvor det vil bli lagt opp til en differensiering av vassdrag, slik at det skilles mellom hovedvassdrag og mindre vassdrag og bekker.

I Byøkologisk program 2002-2014, vedtatt av bystyret i 2003, står det blant annet at Oslos elver skal renses og rørlagte strekninger åpnes der det er mulig. Det sikres et byggefritt belte på minimum 20 meter på hver side av alle vassdrag, og elvebreddene gjøres tilgjengelige for allmenn ferdsel. I forslag til revidert utgave av BØP 2008-2024, skilles det mellom hovedvassdrag og sidevassdrag/andre bekker. Ved hovedvassdrag skal det søkes etablert minimum 20 meter byggefrie belter på begge sider, og ved sidevassdrag og andre bekker 12 meter. Kantvegetasjon skal utgjøre halvparten av dette, altså 6 meter i dette tilfellet.

#### Gjeldende regulering:

Byggeområde for boliger, S-2444, 4.1.1980. Det tillates boligbebyggelse med inntil 4 normaletasjer + garasjeetasje og maks. utnyttelsesgrad  $U = 0,4$ . Gjeldende regulering stiller krav om bebyggelsesplan.

## 5. MEDVIRKNING

*Det gjøres oppmerksom på at alle kunngjøringsinnspill og forhåndsuttalelser er gitt på bakgrunn av en tidligere versjon av planen. Da var det 3 lavblokker, ett parkeringshus og en annen plassering av atkomstveien. Etter sammendrag og forslagsstillers kommentarer er det derfor gitt en vurdering av hvordan forslagsstiller vurderer det nye forslaget sett i lys av avgitte uttalelser.*

### 5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

#### Liste over samrådsinnspill

1. Helse- og velferdsetaten, 7.9.2004
2. Friluftsetaten, 18.5.2004
3. Samferdselsetaten, 8.9.2004 og 22.5.2007
4. Byantikvaren, 13.9.2004
5. Oslo Sporveier, ikke datert e-post

#### Sammendrag av samrådsinnspill

Helse- og velferdsetaten skriver at byrådet ønsker å bevare og videreutvikle Oslo blågrønne struktur. Det er derfor lagt en føring om at det skal sikres et byggefritt belte på 20 meter på hver side av vassdrag. En slik kantsone er viktig både ut fra rekreasjonshensyn og for å sikre en god vannkvalitet. Støyforhold på utendørs oppholdsområder må vurderes i forhold til retningslinjer gitt i MDs rundskriv T-8/79. Oppholdsarealer bør ikke regnes som tilfredsstillende dersom støygrensen i henhold til retningslinjene overskrides. Etaten har ikke kjennskap til påviste grunnforurensinger innenfor planområdet. Planen vil ikke berøre forhold som påvirker luftkvalitet i særlig grad.

Friluftsetaten skriver at bebyggelsen nå er trukket bort fra bekken slik at bekkeløpet sikres. Etaten synes likevel at det sydøstligste bygget med atkomstvei ligger noe nærmere bekken enn ønskelig. Etaten anbefaler at bygget trekkes noe lenger østover.

Samferdselsetaten ber i innspill fra 2004 om at planforslaget også bør omfatte del av Johan Scharffenbergs vei, slik at denne blir omregulert i tråd med det som er bygget. All atkomst må skje via J. Scharffenbergs vei. Planforslaget må ikke medføre kjøring på regulert gang-/sykkelvei. Parkering må være i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Det bør også legges til rette for sykkelparkering. Samferdselsetaten kan anbefale bebyggelse inntil 5 m fra kant regulert vei.

Etter et arbeidsmøte med Samferdselsetaten mai 2007 sendte etaten en e-post hvor det fremkom noen nye punkter. Etaten skriver at det trafikalt sett er det en noe uryddig situasjon langs eiendommen med bl.a. et uklart skille mellom offentlige og private arealer. Dette først og fremst fordi veien ikke er opparbeidet i henhold til gjeldende regulering, samt at veien benyttes som busstrase uten å være



regulert som offentlig vei. PBE må derfor vurdere hvilke krav de vil stille i forbindelse med utbygging av tomten, men SAM mener et minimum må være å etablere kun én felles avkjørsel til tomten, sammen med adkomsten for eiendommen vest for tomten (gbnr 168/29 m.fl.). Dette for å unngå flere avkjørsler fra snuplassen og få samlet dem i en felles avkjørsel som trafiksikkerhetsmessig gir en mye bedre løsning enn forslaget som ble fremlagt i møtet. Byggegrensen må for øvrig videreføres med samme avstand fra offentlig vei som den har i dag (dvs ca. 12-13 meter fra senterlinje off.vei).

Byantikvaren skriver at det ikke er kjente kulturminneinteresser som blir berørt av planforslaget. De vil imidlertid anbefale at bekken over tomta vurderes som et bevaringsverdig landskapstrekk. Den bør derfor bevares åpen.

Oslo Sporveier bemerker at de har busstopp i Skullerudbakken. Skullerud T-banestasjon ligger i nørområdet. De ber om at det tas nødvendig hensyn til stoppested og busstraseen. Det bør være gangatkomst til stoppested fra utbyggingsområdet. Inn- og utkjørsel må planlegges slik at denne ikke kommer i konflikt med stoppested. Det må settes av nødvendig plass til leskur ved stoppested.

#### **Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill**

Forslagsstiller mener at hensynet til bekken kan ivaretas også selv om det bygges nærmere enn 20 meter. Blant annet kan den få større betydning i forhold til rekreasjon hvis det ryddes opp litt. Omregulering av en del av Johan Scharffenbergs vei vil bli avklart med Samferdselsetaten. Forslagsstiller vil ikke legge avkjøring til området via naboeiendommen da vi mener det vil medføre for store ulemper for dem. Parkeringsplasser vil bli borte og det blir mer trafikk på det området. Kommende planskisse vil ta utgangspunkt i at det er regulert atkomst fra snuplassen i Johan Scharffenbergs vei, men det må vurderes å flytte litt på den for å få bedre siktforhold. Reguleringsbestemmelsene vil endres til gjeldene praksis om parkering og oppdaterte støykrav vil også tas med.

#### **5.2 Kunngjøringsinnspill**

Innkommne kunngjøringsinnspill er opplistet, referert, kommentert og vedlagt sammen med forhåndsuttalelser, se punkt 5.3 forhåndsuttalelser.

#### **5.3 Forhåndsuttalelser**

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

#### **Liste over forhåndsuttalelser**

1. Bydel Østensjø, 17.12.2007
2. Friluftsetaten, Miljø- og planavdelingen, 30.10.2007
3. Samferdselsetaten, 1.11.2007
4. Undervisningsbygg, 26.10.2007
5. Brann- og redningsetaten, 29.10.2007
6. Eiendoms- og byfornyelsestetaten, 25.10.2007
7. Vann- og avløpsetaten, 12.10.2007
8. Renovasjonsetaten, 1.10.2007
9. Helse- og velferdsetaten, 1.4.2008
10. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvern avdelingen, 23.10.2007
11. Miljøprosjekt Ljanselva/Oslo Elveforum
12. Skullerudtunet 1 borettslag, 26.10.2007
13. Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109, 16.10.2007

#### **Sammendrag av forhåndsuttalelsene**

Bydel Østensjø mener reguleringsplanarbeidet prinsipielt ikke bør anbefales da 20 meters avstand til bekk ikke kan overholdes i henhold til Byøkologisk program. Den planlagte bebyggelse er imidlertid ikke omfattende i omfang og hvis planarbeidet realiseres bør følgende momenter ivaretas:

Bebyggelsen legges så langt fra bekketaret som mulig.

Biofokus sine forslag ift bevaring av eksisterende vegetasjon bør følges.

100 meters skogen beholdes ift barns interesser.

I henhold til Byøkologisk program bør overvann håndteres lokalt og ikke belaste avløpsnett. Naturlig infiltrasjon bidrar til et sunt vannkretsløp og kan virke flombegrensende. Lokalt håndtert overvann bør om mulig tilbakeføres til bekken i planområdet. Lokal håndtering av overvann bør nedfelles i reguleringsbestemmelsene.

*Friluftsetaten* tolker avstandskravet på 20 meter, slik det er nedfelt i Byøkologisk program, til primært å gjelde hovedvassdragene. De anbefaler derfor en minsteavstand til bekken på 10 meter. Videre anbefaler de en kantvegetasjon langs bekken med bredde på 6 meter. Beltet bør sikres gjennom bestemmelser og på plankartet.

*Samferdselsetaten* skriver at det er en trafikalt uryddig situasjon med mange private avkjørsler i nær tilknytning til snuplassen og et uklart skille mellom regulert privat og offentlig vei som det burde vært ryddet opp i. Planforslaget legger opp til en ny avkjørsel som vil være med å gi området en mer klar trafikksituasjon. Etaten ber derfor om at avkjørselen søkes løst sammen med eksisterende avkjørsel for eiendommen 168/29.

Sikt- og stigningsforhold skal være iht kommunale normer, og avkjørselen må ligge mest mulig vinkelrett på offentlig vei.

Krav til støyskjerming skal tilfredsstilles iht MDs skriv T-1442.

*Undervisningsbygg* skriver at barn fra reguleringsområdet vil søgne til Rustad skole (1-7) og Skullerud skole (8-10). En annen utbyggingsplan i området har ca. 300 boliger, hvorav ca. 200 familieboliger. Rustad skole vil ikke ha tilstrekkelig kapasitet til å ta i mot nye elever, mens ungdomstrinnet har kapasitet.

Videre ber de om at det under en eventuell anleggperiode blir samarbeidet med skolene i området om trygge skoleveier.

*Brann- og redningsetaten* viser til krav i TEK og egne retningslinjer for atkomst og tilrettelegging for rednings- og slokkmannskaper. Spesielt viktig er forhold knyttet til atkomst og tilgang på slokkevann.

De må ha kjørbar atkomst og oppstillingsplass ved bygninger dersom de har ett trapperom og det er mer enn 12 m fra vindu/balkong til ferdig planert terreng.

Parkeringskjellere er en spesiell utfordring på grunn av manglende muligheter for utlufting av brannrøyk i kombinasjon med store åpne rom og få tilrettelagte angrepsveier. De ber om at dette tas i betraktning ved planlegging av utomhusarealer.

*Eiendoms- og byfornyelsesetaten* kan ikke se at den foreslåtte utbyggingen vil påvirke den fremtidige utnyttelsen av kommunens eiendom på en uheldig måte, og velger derfor, som bykassens grunneierrepresentant, å ikke kommentere enkelthetene i forslaget.

*Vann- og avløpsetaten* påpeker at det ikke ligger hovedledninger innenfor planområdet. De er positive til at Skullerudbekken skal forbli åpen. De gjør oppmerksom på at overvann, takvann og vann fra tette flater skal behandles ved lokal overvannshåndtering og ber om at dette innarbeides/fremgår av reguleringsbestemmelsene.

*Renovasjonsetaten* viser til Renovasjonsforskriften for Oslo, som ikke kan fravikes. Etaten har som mål å samle inn avfall på en måte som påvirker det ytre miljø minst mulig, i dette ligger en avveining av kjøring inn mellom boliger, hvor langt det er å gå til beholder for beboere og fare for at de nærmeste blir overfylte, med de ulemper det medfører.

Etaten anbefaler bruk av avfallsbrønner, og ber om at plassering av avfallsbeholdere, uansett type, søkes forhåndsgodkjent hos dem slik at ulemper ved feilplassering unngås.

*Helse- og velferdsetaten* påpeker at del av planområdet ligger mindre enn 25 m fra senterlinje i Johan Scharffenbergs vei, og dermed i "gul" støysone jf T-1442. Det må gjøres en støyfaglig utredning og avbøtende tiltak mot støy må tas med i reguleringsplanen.

Etaten anbefaler at tiltak mot radon utføres under byggingen hvis ikke en lokal vurdering tilstier noe annet.

*Fylkesmannens miljøvernnavdeling* minner om kravet til en risiko- og sårbarhetsanalyse og at mangel på en slik analyse vil kunne gi grunnlag for innsigelse.

*Miljøprosjekt Ljanselva/Oslo Elveforum* setter pris på at bekken holdes åpen, og fremholder nybygg ikke må nærmere enn 6 meter fra bekken. Hvis ikke mister kantvegetasjonen renseverdien. De viser også til retningslinjer for kantvegetasjonens utforming lagt fram av Friluftsetaten. Til sist påpeker de at lokal overvannshåndtering gir både estetisk og biologiske fordeler.

*Skullerudtunet 1 borettslag* skulle gjerne sett at det var større avstand mellom byggene. Ettersom beboerne i borettslaget har soverom som vender mot tomten ønsker de ikke den foreslåtte veien så tett opp til rekkehusene sine. Det vil medføre betydelig økning i støyen. Til sist ber de om at p-huset i 2 etasjer bli senket mest mulig for å bli til minst mulig sjenanse.

*Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109* påpeker at det er en uryddig trafikksituasjon på stedet. Fra deres eiendom er det to utkjøringer, og det er ikke fortau langs deres side. Det parkeres biler på strekningen som medfører at myke trafikanter må ut i veibanen. Hvis den foreslått utbyggingen får felles avkjørsel med 168/29, vil det medføre mer trafikk på denne strekningen. Styret ønsker til slutt å understreke at det i det videre planarbeidet må legges vekt på å utarbeide en trafikkreguleringsplan for området.

*Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene (jf. gammelt prosjektforslag)*

Byggegrenseavstanden til bekken er skjerpert inn på plankartet. Det var ikke samsvar mellom illustrasjonsplanen og reguleringsplanen som ble sendt ut, slik at det åpnet for å legge husene en del nærmere bekken enn det forslagsstiller ønsker. Hushjørnene blir liggende 6 – 8 meter fra bekkedraget. For beboerne i eksisterende bebyggelse i vest (Skullerudtunet 1 borettslag) er det også viktig med avstand til ny bebyggelse og den kjørbare gangveien. Plasseringen av byggene er det forslagsstiller mener er den riktige avveining mellom terrengtilpassning, avstand til nabobebyggelse, avstand til bekkedraget, stitrasé og bevaring av 100-meterskog.

Videre kan det være på sin plass å minne om hva slags vassdrag dette er. I Biofokus' rapport fra 2007 skriver de blant annet: "Vi måtte lete for å finne åpent vann, og kun dråper piplet fram. Deler av bekken var fylt med kvister, hageavfall, et juletre og søppel." Dette trekkes ikke frem fordi vi ikke setter pris på bekkedraget, men for å kunne si at det er forskjell på hovedvassdrag og sidevassdrag. Husene er trukket så langt vekk fra bekkedraget som det er mulig.

Utbygger har erfaringstall når det gjelder beboersammensetning i denne type ungdoms-/lavprisboliger. Hvis tall fra tilbakemeldinger fra kjøpere i gjennomførte prosjekter legges til grunn vil det bli 8 barn boende i leilighetene. Aldersmessig har de vært ganske jevnt fordelt fra barnehage og opp gjennom grunnskolen.

Det blir kjørbare gangveier til alle boligene. Det blir også en sti på østsiden av bekkedraget.

Det skrives en reguleringsbestemmelse som sikrer lokal overvannshåndtering og bruk av bekken. Dette siste er også i tråd med Oslo Elveforums ønske om å styrke vannføringen i marginale vassdrag.

Når det gjelder støytiltak og "gul" sone, ligger byggene våre minimum 25 meter fra senterlinje i Johan Scharffenbergs vei. I tillegg ligger hus 3, som er nærmest veien, en del høyere enn veien og vil dermed ikke bli så utsatt for støy.

Det skrives en reguleringsbestemmelse som stiller krav til dokumentasjon av tomtens grunnforhold og eventuelle tiltak som er nødvendige for å sikre området under byggeperioden og i ettertid.

Det påpekes at det er en kjørbare gang-/sykkelvei som planlegges, blant for utrykningskjøretøy. Beboerne får parkering i P-anlegg nederst på eiendommen. Når det gjelder maks byggehøyde var det en feil høydeangivelse på det utsendte varslingsmaterialet. Topp dekke på P-anlegget settes til maks c+ 126,3. Det kan også parkeres biler oppå P-anlegget. Til sammenligning ligger rekkehuset vis a vis sin 1. etasje fra kote 128,5 opp til 132.

Forslagsstiller ønsker ikke felles avkjørsel med naboeiendommen fordi det vil forverre situasjonen for beboerne på den eiendommen. De vil få et redusert antall parkeringsplasser og mer trafikk. I planforslaget avgis det noe grunn til vei. Dette er for å gjøre regulert situasjon lik det faktiske kjøremønsteret. Utover det ser ikke forslagsstiller at han kan bidra med ytterligere veiregulering i området.

**Alle forhåndsuttalelser vurdert på nytt i forhold til revidert planforslag med rekkehus**

I det nye forslaget er det foreslått en felles avkjørsel med naboene i vest. Dette i tråd med Samferdselsetatens ønske. Det kan se ut som om dette vil medføre at busstoppen må flyttes. Dette vil bli avklart med Ruter AS.

Når det gjelder avstand til eksisterende bebyggelse i vest (*Skullerudtunet I borettslag*) er den nå foreslått til 9 meter. Nye bygg ligger 1 meter innenfor regulert byggegrense i vestre del av planområdet. Det vil heller ikke bli aktomstvei mellom ny og eksisterende bebyggelse. Det blir nedkjøring til P-kjeller rett etter man har kommet inn i planområdet, og kjørbar gangvei vil bli liggende øst for den nye bebyggelsen. Det vil heller ikke bli synlig parkering mot eksisterende bebyggelse.

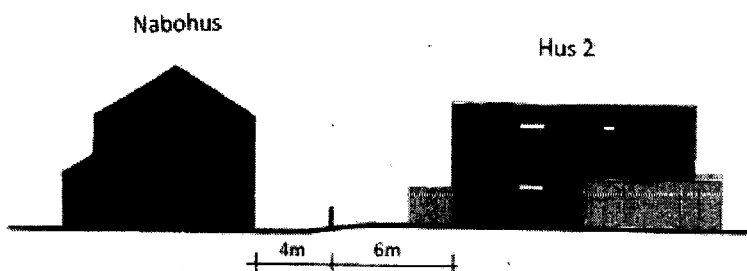
Ny bebyggelse vil bli liggende minimum 10 meter fra bekken.

På anmodning fra Plan- og bygningsetaten har det vært dialog med Omsorgsbygg om hvorvidt tomten kunne være aktuell for barnehageutbygging. Omsorgsbygg har sagt at det er den ikke.

## 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Boligformålet er hjemlet i gjeldende reguleringsplan og omreguleringen fra bolig til kjørevei i syd er for å lage en plan som er i tråd med Johan Scharffenbergs vei slik den er opparbeidet. Det er en sydvendt, skrånende tomt, med gode sol- og utsiktsforhold. Den ligger i et område med etablert boligmiljø og nærhet til kollektivtrafikk, sosial infrastruktur og Marka, og er vel egnet som boligomt.

Det foreslås 8 bygninger i 2 etasjer, hvorav 4 av dem med underetasje i tillegg. Til sammen 30 rekkehusleiligheter. Eksisterende bebyggelsesstruktur i området med trappede rekkehus fortsettes inn i dette prosjektet. De foreslåtte rekkehusene vest i planområdet ligger i samme retning og trapper oppover med terrenget på samme måte som naboene. Det ytre volumet vil bli relativt oppløst på grunn av trappingen som tilpasses terrenget og fordi hver enkelt rekke består av maksimalt fire boliger. Gavflatene brytes med sportsboder som deler opp volumet.



Snitt på tvers av nabogrense i sydvest

Øst i prosjektområdet vris de foreslåtte rekkehusene ca 90° og anlegges med underetasjer som tar opp det hellende terrenget. Dette gir også et flatt område mellom husene for lek og opphold.

Bygningene er planlagt uten loft. Derved vil bygningene kaste mindre slagskygger og gi bedre utsyn fra egen- og nabotomt. Det vil bli vurdert om takene skal fremstå helt horisontale eller med en mindre helning.



I kommunens småhusplan er det krav om 100 m<sup>2</sup> uteareal pr. rekkehusleilighet. Foreslått skisse tilfredsstillende disse kravene. Det blir privat areal til hver leilighet fordelt på begge sider av huset, til sammen 1650 m<sup>2</sup>, dvs. 55 m<sup>2</sup> i gjennomsnitt pr. leilighet. I tillegg kommer ca. 400 m<sup>2</sup> opparbeidede leke- og oppholdsarealer. De resterende 950 m<sup>2</sup> som kreves blir å finne på uopparbeidede deler av tomten.

Stigningen på den kjørbare gangveien er stort sett på 12,5 %. Dette er brattere enn ønsket i forhold til universell utforming, men tomten er så bratt at dette er unngåelig. Muligheten til å kjøre opp med bil og HC-parkeringen øverst i feltet kompensere noe for dette. Post og renovasjon ønskes plassert nederst i planområdet.

Nabobebyggelsen i vest er rekkehus som ligger ca. fire meter fra eiendomsgrensen. De foreslåtte byggenes plassering er en avveining mellom å få avstand til rekkehusene i vest og kravet om avstand fra bekkedraget. Avstanden nå blir mer enn 9 meter mellom eksisterende og ny bebyggelse. Det at nybyggene ligger øst for eksisterende bebyggelse og bare er på 2 etasjer, gjør det akseptabelt.

Det blir mulig å opprettholde snarveiforbindelse fra blokkene i nord ned til bussholdeplassene, og å gi den en bedre standard enn dagens sti.

Avkjøringspunktet fra offentlig vei til planområdet foreslås endret i forhold til gjeldende regulering. Avkjøringen blir flyttet til en mer oversiktlig del av veisystemet, og når den blir felles med nabobebyggelsen øker heller ikke antall avkjøringer. Felles avfallsløsning har vært diskutert med representanter fra naboene, og skisser er forelagt. De har ikke ønsket å ta stilling til en omgjøring av dette på nåværende tidspunkt, men det er aktuelt å ta opp igjen saken når planområdet skal bygges ut, og vi skal etablere avfallsløsninger.

Det blir parkeringskjeller med avkjøring ganske umiddelbart etter at man har kommet inn på eiendommen. Slik blir området i hovedsak bilfritt, og den kjørbare gangveien kan også benyttes til lek, i hvert fall i øvre del av området hvor den ikke lenger stiger. Helt innerst i den kjørbare gangveien er det plassert en vendehammer for liten lastebil, med mulighet for en HC-plass ved siden av.

I forhold til Kommunens byøkologiske program og ønsket om en 20 meters byggegrense fra alle vassdrag, har vi fått utarbeidet en konsulentrapport fra *Biofokus*. De skriver at "ingen viktige eller lokalt viktige naturtypelokaliteter ble registrert. Området inneholder natur som kan plasseres inn i typer som gråor-heggeskog, lågurtskog, tørrbakke, ospesuksesjon og bekk, men ingen av disse hadde tilstrekkelig kvaliteter til å bli vurdert som viktige. Bekken hadde nesten ingen vannføring, og tørker inn om sommeren. De hensyn til natur som bør tas i området, bør etter vår mening i første rekke tas for å få et trivelig bomiljø, der eksisterende vegetasjon kan benyttes for å skape hyggelige grøntområder. Vi har ikke grunnlag for å tro at området har et biologisk mangfold som krever spesielle hensyn." Bekken vil fortsatt være åpen gjennom området, selv om den skal krysses av den kjørbare gangveien. Eksisterende kantvegetasjon kan beholdes, og man kan vurdere å lage trapper i bekken som gir vannspeil der i lenger perioder enn det er nå ettersom den går tørr om sommeren. Bekken vil ikke lenger bli benyttet som avfallsplass når det kommer beboere til som vil passe på den.

## 7. PLANFORSLAGET

### Reguleringsformål

Det blir boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse og en liten flik som reguleres til vei.

### Grad av utnyttning og høyder

Omfanget av bygningsmassen styres av byggegrenser på plankartet, høydebegrensning angitt i moh og maksimalt antall kvadratmeter. Tillatte byggehøyder tilsvarer 2 etasjer+underetasje. 4 av byggene er angitt med flere høydebegrensninger ettersom de skal trappe i terrenget. Bestemmelsene angir hvor trappingen skal skje.

Byggeområdets størrelse er på ca 9 daa. Maksimalt tillatt %-BYA = 22 %.

### Bebyggelsens plassering

Byggegrensene på plankartet viser at det tillates 8 bygninger. Parkeringsanlegget er vist med grense for underjordisk anlegg. Det skal i hovedsak være nedgravet, men tillates å stikke noe opp. Hvor mye det kan stikke opp er begrenset gjennom bestemmelsene og det er stilt krav til synlige deler. Videre åpner bestemmelsene for at det kan settes opp enkle vegger og tak ved sykkelparkeringsplasser og avfallsbeholdere.

### Landskap

Det er stilt krav om lokal overvannshåndtering. I tillegg er det stilt krav til hvordan den kjørbare gang-/sykkelveien krysser bekkedraget. Hensikten med bestemmelsen er å unngå at det legges et lite betongrør. Det er ikke stilt krav til en bro, men at det skal bli en åpning som er så stor at ikke bekkedraget deles i to.

### Trafikkforhold

Parkering skal tilfredsstillende Oslo kommunes parkeringsnormer med hensyn til bil- og sykkelplasser. Muligheten for gående/syklende til å benytte en snarvei over eiendommen ivaretas. Avkjøringspunktet fra offentlig vei til planområdet er markert med avkjøringspil.

### Risiko- og sårbarhet

På grunn av tomtens helning må det gjøres grunnundersøkelser, og det er stilt krav gjennom reguleringsbestemmelsene om at det gjøres samtidig med byggesøknad.

### Estetikk og byggeskikk

Det er stilt krav om at nye bygg skal tilpasses rekkehusbebyggelsen på nabotomten når det gjelder materialbruk og farger.

### Juridiske forhold

Bestemmelsene stiller krav til allmennhetens rett til å benytte snarveien over eiendommen. Det er stilt krav til at det tinglyses en gjensidig rett til eiendommen og naboeiendommen til å kjøre over hverandres grunn. Slik kan vi få en felles avkjøring uten å regulere det som eget formål, eller måtte utvide planområdet til å inkludere del av naboens eiendom.

## 8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

### Overordnede planer og mål

Planforslaget bidrar til målet om flere boliger i Oslo, jf. Kommuneplanen, men er ikke i tråd med bestemmelser om avstand fra vassdrag nedfelt i Byøkologisk program.

### Landskap

Planforslaget har ikke nevneverdig betydning for vegetasjon og grønnstruktur. Ny bebyggelse vil ligge minimum 10 meter fra bekkedraget. Bekken og bekkedraget er undersøkt av konsulenter, og har ikke spesielle naturverdier. Planlagt bebyggelse og interne veier er lagt slik at det skal bli så lite terrenginngrep som mulig, men ettersom tomte er forholdsvis bratt blir det selvsagt en del bearbeiding av terreng, men også deler av planområdet som blir urørt. Gangveien ligger minimum 6 meter fra

bekken unntatt der den krysser bekken. Området øst for gangveien vil bli en del av bekkedraget, mens vest for gangveien starter de private eiendommene.

#### Verneinteresser

Planen har ikke konsekvenser for kulturminner. Det er heller ikke nevneverdige konsekvenser for naturverdier.

#### Miljøfaglige forhold

Utbyggingen vil ikke føre til nevneverdige konsekvenser for miljøfaglige forhold. Det vil bli noe mer biltrafikk, men ikke slik at eksisterende støynivå i området endres. Firmaet *Biofokus* har vurdert evt. konsekvenser for biologisk mangfold, og har konkludert med at det ikke er et biologisk mangfold i området som krever spesielle hensyn. Planlagt bebyggelse vil ta noe utsyn og tidlig morgensol fra rekkehusene i vest, mens ettermiddagssolen vil komme over rekkehusene og ned på planlagt bebyggelse. Blokkene nord for planområdet får uendrete sol-, lys- og utsiktsforhold. Midt på dagen vil alle ha gode solforhold.

#### Trafikkforhold

Det er akseptable trafikkforhold. Boligene vil få avkjøring fra kommunal vei sammen med naboborettslaget, og det er fortau langs denne i dag. Snarveien over tomte vil opprettholdes, og bli mer brukbar ettersom den nå vil bli opparbeidet og holdt fri for snø og is.

#### Risiko- og sårbarhet

En utbygging vil ikke ha nevneverdige konsekvenser for risiko og sårbarhet. Grunnundersøkelser må gjøres i forkant av detaljplanlegging og utbygging, som grunnlag for valg av fundamentering. Planlagt bebyggelse har en krypkjeller som sikrer boligen mot inntrenging av Radon.

#### Sosial infrastruktur

Det vil komme flere brukere til sosial infrastruktur. For kollektivtrafikken og forretninger vil det være positivt. Undervisningsbygg påpeker at nærmeste skole med trinnene 1-7 ikke har plass til flere elever nå.

#### Estetikk og byggeskikk

Det vil ikke være spesielle konsekvenser for estetikk og byggeskikk. Planlagt bebyggelse vil bli en fortsettelse av rekkehusområdet. For øvrig er det et svært variert bygningsuttrykk i området. Pulttak eller flatt tak velges fordi det ikke gir så høye hus, noe som igjen gir bedre sol- og utsiktsforhold for naboene.

#### Stedsutvikling

Forslagsstiller tror det er positivt å utvikle området. Det ligger brakk i dag, og vil kunne fremstå som mer attraktivt med opparbeidede utearealer, bedre snarveier og et skogholt i øst. Rekkehus vil trolig være positivt i et område med mange blokkleiligheter.

#### Barns interesser

Planforslaget har ikke nevneverdige konsekvenser for barns interesser. Lekeskogen bevares og det blir opparbeidet lekeplasser for barn som flytter inn.

#### Universell utforming

Alle utearealer skal opparbeides med mål om tilgjengelighet for alle. Tomten er så bratt at stigningen på gangveien ikke tilfredsstiller krav til stigning for rullestolbrukere. Det etableres to HC-parkeringsplasser utenfor de øverste boligene, slik at det blir atkomst på den måten. Plasser for elektriske rullestoler kan innpasses de fleste steder.

#### Juridiske forhold

Allmennheten får rett til å krysse tomten (snarvei til bussen og marka).

Det bør tinglyses rett for beboerne i planområdet og beboerne i nabosameiet en felles rett til å bruke del av eiendommene til atkomst. Dette fordi avkjøringen blir liggende 50/50 på hver av de to eiendommene.

## 9. ILLUSTRASJONER

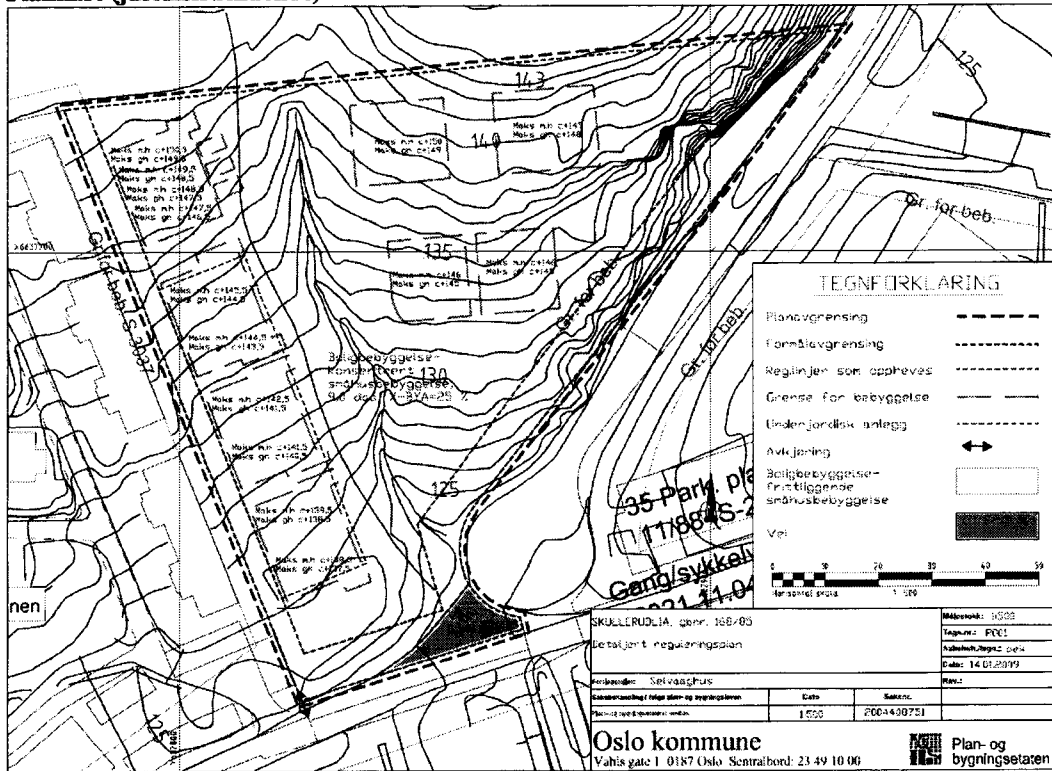
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging i henhold til forslaget.

### Illustrasjonsplan

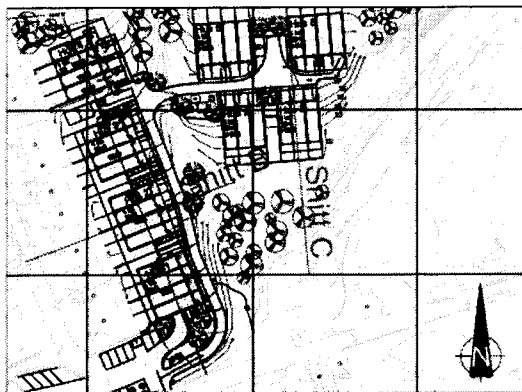




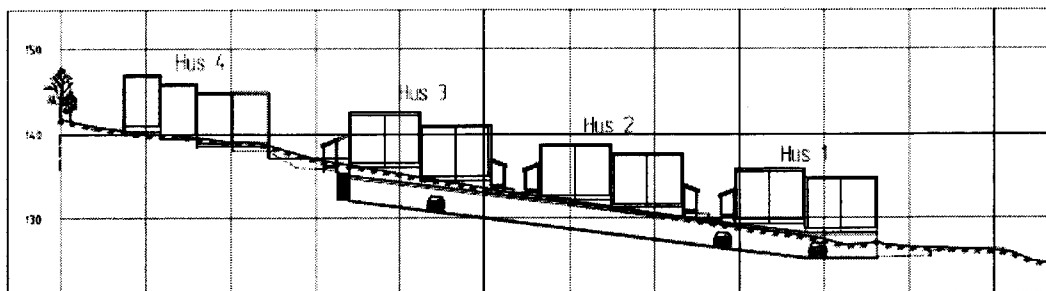
**Plankart (juridisk bindende)**



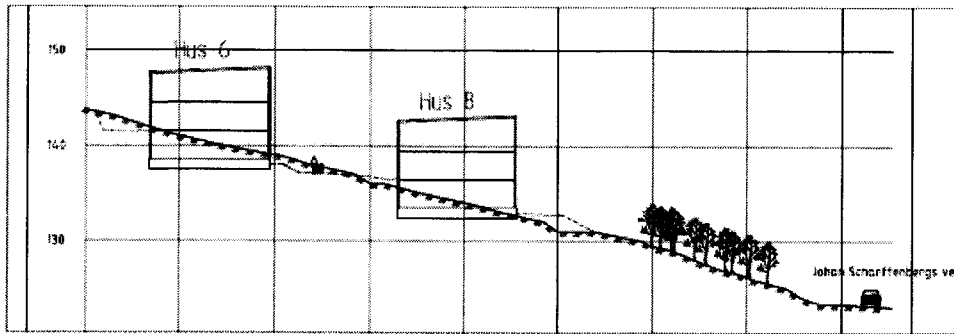
**Snitt**



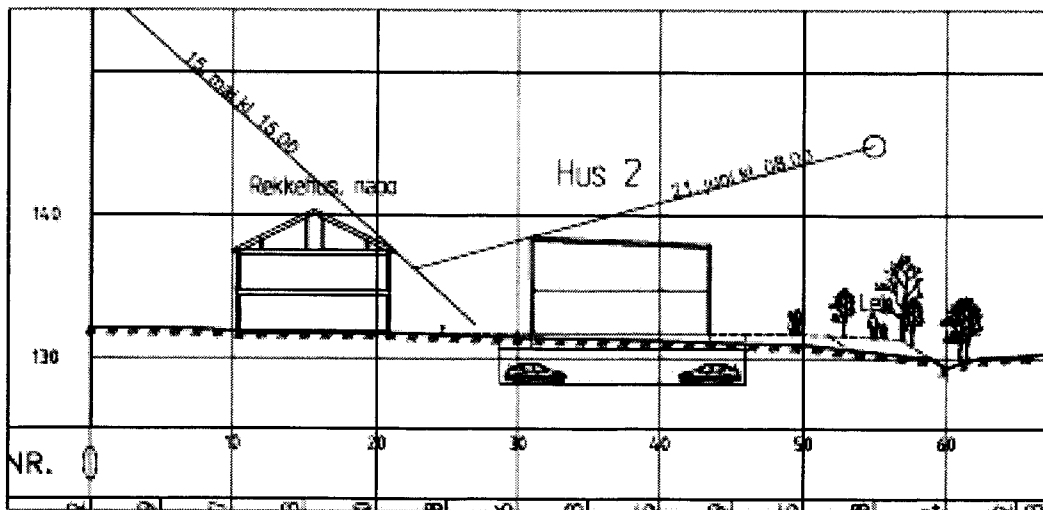
*Oversikt over hvor snittene er tatt*



**Snitt A. Hus 1-4 med parkeringsanlegg**

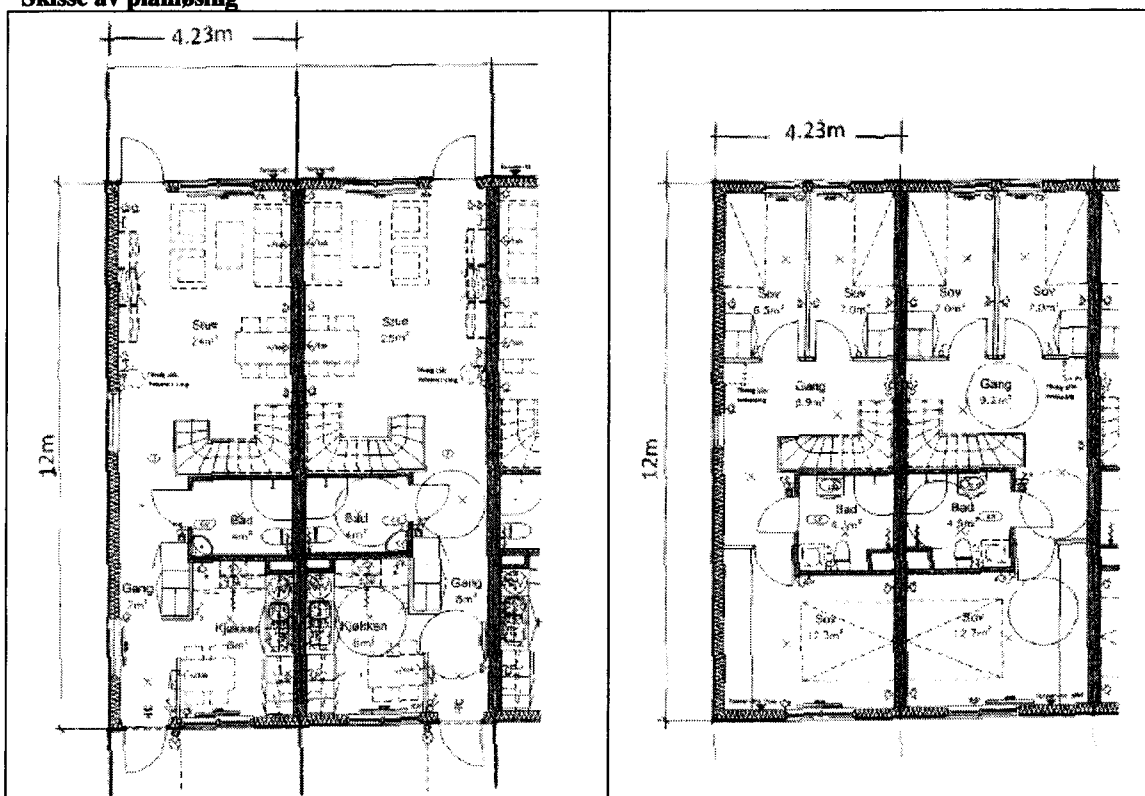


Snitt C. Hus 6 og 8, og helt ned til Johan Scharffenbergs vei



Snitt B. Inklusiv eksisterende nabohus. To utvalgte solvinkler er inntegnet.

**Skisse av planløsning**



*1. etasje til venstre og 2. etasje til høyre*

Bygningene og boligene er sammensatt av prefabrikkerte volummoduler som transporteres til byggeplass på lastebiler. Modulene er 4,2 meter brede, som er det bredeste som er mulig å transportere på norske veier og gater. Dette medfører at boligene blir langstrakte og krever spesielle løsninger ved utarbeidelse av etasjeplanene. Rommene søkes å bli mest mulig kvadratiske ved å arrangere de "mørke" funksjonene mot senteret i modulene. Vinduene vil utformes slik at man får best mulig lysforhold i rommene. Planene er tilpasset kravet til tilgjengelighet. Trappen mellom første og annen etasje kan tilpasses trappeheis.



KUNNGJØRINGSINNSPILL OG FORHÅNDSUTTALELSER



Oslo kommune  
Bydel Østenga  
Byrådsadministrasjonen

Vedtatt

Arkivsak:	2004/01278	Møtedato:	Sak nr.
Arkivkode:	512	12.11.07	17607
Saksbeht:	Tygg Lunden	08.12.07	4927
Saksang:		13.12.07	30707
Byrådsutvalget			
Bydelutvalget			
Bydelutvalg			

**VARSLING AV OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID OG INNLENTING AV FORHÅNDSUTTALELSER FOR GNR/BNR 168/85, SKULLERIDBAKKEN**

**Byrådsdirektørens forslag til vedtak:**

Bydel Østenga mener reguleringsplanarbeidet prinsipielt ikke bør anbefales da 20 meters avstand til bekk ikke kan oppholdes i henhold til Bykvalitetsprogram.

Den planlagte bebyggelse er innledningsvis ikke utfordrende i omfang og hvis planarbeidet realiseres bør følgende momenter vurderes:

Bebyggelsen legges så langt fra bekkedalen som mulig.

Blotikas sine forslag til beplantning av eksisterende vegetasjon bør følges.

100 meters skogen beholdes til barns interesser.

I henhold til Bykvalitetsprogram bør overvann håndteres lokalt og ikke belaste avløpsnett. Samtidig må fliringspøle bevar til et sunt vannforhold og kan virke flombegrensende. Lokalt handlen overvann bør som mulig tilføres til bekk i planarbeidet. Lokalt handtering av overvann bør realiseres i reguleringsbestemmelser.

**Byrådsutvalget har behandlet saken i møte 13.12.07 og har fattet følgende vedtak:**

**Byrådsdirektørens forslag til vedtak:**

Bydel Østenga mener reguleringsplanarbeidet prinsipielt ikke bør anbefales da 20 meters avstand til bekk ikke kan oppholdes i henhold til Bykvalitetsprogram.

Den planlagte bebyggelse er innledningsvis ikke utfordrende i omfang og hvis planarbeidet realiseres bør følgende momenter vurderes:

Bebyggelsen legges så langt fra bekkedalen som mulig.

Bydelens sine forslag til beplantning av eksisterende vegetasjon bør følges.

100 meters skogen beholdes til barns interesser.

I henhold til Bykvalitetsprogram bør overvann håndteres lokalt og ikke belaste avløpsnett. Samtidig må fliringspøle bevar til et sunt vannforhold og kan virke flombegrensende. Lokalt handlen overvann bør som mulig tilføres til bekk i planarbeidet. Lokalt handtering av overvann bør realiseres i reguleringsbestemmelser.

**Vedretning**

Det ble kerst votert over forsløt avsnitt i byrådsdirektørens forslag til vedtak. Forsløt ble vedtatt med 9 stemmer for til A, 2 sty, 1 X og 6 stemmer mot til D.

Deretter ble det votert over om å støtte i byrådsdirektørens forslag til vedtak. Vedretning endret seg.

**Vedtatt**

Bydel Østenga mener reguleringsplanarbeidet prinsipielt ikke bør anbefales da 20 meters avstand til bekk ikke kan oppholdes i henhold til Bykvalitetsprogram.

Den planlagte bebyggelse er innledningsvis ikke utfordrende i omfang og hvis planarbeidet realiseres bør følgende momenter vurderes:

Bebyggelsen legges så langt fra bekkedalen som mulig.

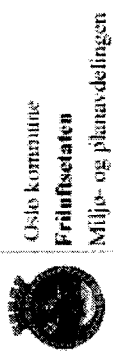
Blotikas sine forslag til beplantning av eksisterende vegetasjon bør følges.

100 meters skogen beholdes til barns interesser.

I henhold til Bykvalitetsprogram bør overvann håndteres lokalt og ikke belaste avløpsnett. Samtidig må fliringspøle bevar til et sunt vannforhold og kan virke flombegrensende. Lokalt handlen overvann bør som mulig tilføres til bekk i planarbeidet. Lokalt handtering av overvann bør realiseres i reguleringsbestemmelser.

RETT UTSKRIFT: 17.12.2007

Therese Kvannum Larabreit A  
BU-sekretær



Selvsveipgata 17  
Postboks 534 Østern  
0812 OSLO

Fane: 06  
Varetilsetning: 09/09/2004  
Saksbehandler: Ingrid Skjerve  
Saksnummer: 173  
Inngangsnummer: 1128925  
Opprettet av: Ingrid Skjerve

**FORHÅNDSUTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID FOR GNR/BNR 168/85, SKULLERUBAKKEN**

Friluftsetaten viser til brev av 02.10.2007. Vi beklager at brevet ikke er sendt riktig ønsket frist for innsendelse. Vi viser til tidligere uttalelse i saken av 09.09.2004. Friluftsetaten har tidligere anført at vi ønsker at bebyggelsen ikke legges bort fra bakken. Friluftsetaten registrerer at det er gjort endringer i planen. Byggesituasjonen til bakken er ikke tilstrekkelig som presentert i planen. I forhold til Hyokdatagrap program skal det være minst 20 m byggesituasjon til vassdrag og vann. Vi følger det slik at det nye avstøpsbestemmelsen primært er tenkt på i forbindelse med bebyggelsen i byggesonen. Det vil være uaktuelt at byggesituasjonen kan reduseres ved de mindre støttestykkene til hovedvassdragene. Vi vil derfor anbefale at byggesituasjonen til bakken på denne etendommen settes til 10m.

Følgende forordninger Vannressursloven at det opprettholdes et vegetasjonsbelte langs bakken. "Langs bredden av vassdrag eller drenering skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte som består av planter og dyr." Bredden på vannvegetasjonen på denne etendommen bør settes til 6 meter.

I samsvar med ønske fra byrådsavdeling for miljø og samfunn, mener Friluftsetaten at vegetasjonsbelter bør sikres gjennom bebyggelsesplanen. Dette bør sjes både ved fastsettelse av aktuelle bestemmelsers, og ved angivelse av vegetasjonsbelters bredde på planarket.

Med hensyn

Sigrun Nyhus  
avdelingsleder



Postboks 534  
Miljø- og planavdelingen

Postboks 534  
Østern

Postboks 534  
Østern

Postboks 534  
Østern



Selvsveipgata 17  
Postboks 534 Østern  
0812 OSLO

Dokument: 09/09/2004  
Varetilsetning: 09/09/2004  
Saksbehandler: Ingrid Skjerve  
Saksnummer: 173

**VARSLING AV OPPSTART REGULERINGSPLANARBEID, FORLÅNDSHØRING OG INNHENTING AV FORHÅNDSUTTALELSER FOR GNR 168/BNR 85**

Samferdselsetaten viser til ovennevnte varsel og har følgende kommentarer i saken:

- Det er i dag utført en utredning status for langs med etendommen med mange private aksjoner i nær tilknytning til vassløsen og et uklart skille mellom regulert privat og offentlig vei som det bakte vært tydelig opp i. Planarbeidet legger opp til etablering av kjørselsstasjon. Samferdselsetaten ønsker derfor om at avkjørselen sikres best mulig med eksisterende aksjoner for etendommen vest for turen, i saksnummer 168/219 m.fl.). Samferdselsetaten har vært og betalt utført og kontrollert med de dette lyskretser for å se gjennomføre på en god måte.

Generelt skal avkjørseler ha skilte og segningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad utlegges vinkelrett på offentlig vei. Bredde for avkjørsler til boliger skal være 4-5 meter og fra en trafikkikkerhenssning vurdering. Samferdselsetaten ønsker ikke at det etableres avkjørsler til vassløst eller andre formål som utfører trygging av kjøretøy ut på offentlig vassløst.

- Det må tas med i reguleringsbestemmelse at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljødepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vesleletter eller retningstingler.

Med vennlig hilsen

Jonas Skjerve  
Saksbehandler

Jonas Skjerve  
Saksbehandler

Kopli Plan- og bygningsetaten, postboks 764, sentrum, 0103 OSLO



Postboks 764  
Sentrum

Postboks 764  
Sentrum

Postboks 764  
Sentrum

Postboks 764  
Sentrum


**UNDERVISNINGSBYGG**

Sekvaagbygg  
Postboks 334 Østern  
0112 OSLO  
ATT: Øyvind Ekner

Besøkt: 07.9.12  
Møtedokument: 5407-12-1  
Saksbehandler: 5407-12-1  
Arkivkode: 512.3  
Dato: 26.10.2007

**Varsling av oppstart reguleringsplan – forhåndshøring Skullerudbakken gbnr 168785**

Undervisningsbygg viser til mottatt brev datert: 27.05.2007

Planforslaget har til hensikt å oppføre 3 leilighetsbygg. Totalt antall boligenheter er 46 hvorav 35 er egnet som familiebolig.

**Innledning**

Undervisningsbygg Oslo KF har som oppgave blant annet å ivareta et godt skolemiljø og fysisk miljø i samarbeid med Utdanningsetaten (tidligere Skuleetaten), som i tillegg har ansvar for å ivareta barns utdannings- og oppvekstmiljø. Dette innebærer at enhver regulerings sak blir interessant enten ved mulige miljøkonsekvenser eller ved endring i elevtall. Med hjemmel i pkt. 4.1 RPA for å styrke barn og unges interesser i planarbeidet, vedtatt ved kongelig resolusjon den 01.09.1989, kreves disse interessene utredet i regulerings saken.

**Skolekapasitet**

Barn fra reguleringsområdet vil søgne til Rustad skole (1-7) på barnetrinnet og Skullerud skole (8-10) på ungdomstrinnet.

På barnetrinnet ved Rustad skole vil pr i dag ikke være plass til å ta i mot nye elever. Ungdomstrinnet ved Skullerud skole har per i dag ledig kapasitet for ett elevtall

Det vises til tidligere varslede og planlagte utbygginger i området. Inkludert reguleringsforslaget for Skullerudbakken er det totalt varslet ca 300 boliger hvorav ca 200 familieboliger i området rundt Rustad og Skullerud skoler.

**Konklusjon**

Rustad skole vil derfor ikke ha tilstrekkelig kapasitet til å ta i mot nye elever, mens ungdomsskoletrinnet har tilstrekkelig kapasitet til å ta i mot nye elever fra de varslede og planlagte utbyggingene samlet sett.

Side 2/2

**Anleggsperiode**

Dersom planen blir vedtatt forutsettes det at det vil bli tatt hensyn til skoler og skoleveier i anleggsperioden. Undervisningsbygg ber om at det samarbeides med de berørte skolene om helse-, miljø- og sikkerhetstiltak mens området er under utbygging, slik at skoleveiene lammes i minst mulig grad.

Med vennlig hilsen  
Undervisningsbygg

  
Thor Torp  
utviklingsjef

  
Solvei Halick  
prosjektsektetær

Kopi til: Rustad og Skullerud skole



**Oslo kommune  
Brann- og redningsetaten**

Sekkerbygget  
v/Øyvind Ecker  
Postboks 334 Østern  
0512 OSLO

Dato: 28.10.2007

Saksbehandler: 98773673

Arkivkode: 513

**KOMMENTARER TIL VAKSLING AV OPPSTART REGULERINGSPLANARBEID  
FORHÅNDSHØRING**  
**GNR/BNR 16085 SKULLERUDBAKKEN**

Oslo brann- og redningsetat (ØBRE) viser til notatene "Vaksling av oppstart reguleringsplanarbeid", datert 27.9.2007. Saken omhandler oppføring av 3 leilighetsbygg. Hms 1 er på 2 etasjer + underetasje og 2 garasjeetasje, hms 2 og 3 er på 2 og 3 etasjer + underetasje.

Reguleringsplanen må, etter vår vurdering, ta hensyn til forhold som kan påvirke Brann- og redningsetatens muligheter for å utføre innsats i bygningene) ved brann og i den forbindelse henvises det til krav i § 7-28, Teknisk Forskrift 1997 (TEK) til Plan og bygningsloven, ØBRE, ønsker å presisere at TEK angir minimumskrav. I tillegg vedlegges caensens retningslinjer i forhold til tilkomst og tilrettelagging for rednings- og slukkekommunikasjon. Spesielt viktig er forhold knyttet til tilkomst og tilgang på slukkestien.

ØBRE minner om vedtaket i 4. utgave av veilederen til TEK som anbefaler at brannvesenet må ha kjørbar tilkomst og oppstillingsklasser ved bygningene dersom disse foreslås med ett trappesett og det er mer enn 12 m fra vinda/balkong til leilingsplanen foring.

Relaterte saker er parkeringskølle og utvendig opp- rednings- og slukkestien. Det er i hovedsak høyere tilgjengelige muligheter for utlating av brannryk i kombinasjon med store åpne rom og få innvendige angrepssener. Vi ber om at dette tas i betraktning allerede fra planleggning av utvinningsarealer.

Ved en omregulering må ikke adkomsten for brann- og redningsetatens utrykkningskjøretøy til skadesteder bygninger eller omkransende arealer hindres forverres.

ØBRE er en sterk tilhenger av stasjonære slukkestier i hvalper. Som et poeng kan nevnes at det tilleggs til økt brann-sikkerhet i den enkelte bolig, vil installering av slukkestier og sprinkleranlegg også kunne gi billigere, mer fleksible og mer areal effektive løsninger enn de man tradisjonelt sett har funnet i norsk boligbygging.

ØBRE vil også opplyse om at vi gjerne stiller opp i meter og literende for å gi våre slyspolister.

Med hilsen  
Oslo brann- og redningsetat  
kommuneforvalteren avd

*Dagfinn Rønning*  
Dagfinn Rønning  
Brann- og redningsetaten  
Brannvesenetsleder



Brann- og redningsetaten  
Oslo kommune  
Brann- og redningsetaten  
Brannvesenetsleder

Brann- og redningsetaten  
Oslo kommune  
Brann- og redningsetaten  
Brannvesenetsleder

**Retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og  
slukkekommunikasjon i Oslo kommune**

Jf. tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven 1997, med REN vedlegg § 7-28. Retningslinjene er utarbeidet for å sikre at bygningene er tilgjengelige for brann- og slukkestien. Disse er utarbeidet i samarbeid med Oslo kommune. Ved spesiell oppfordring kan det tilfelle ta kontakt med Oslo brann- og redningsetat, seksjonen ferdig gods og byggesak.

**Advarsel**

I noen bygninger vil det være aktuelt å direktekoble det automatiske brannalarmanlegget opp mot brann- og redningsetatens alarmsentral, jf. REN-veilederen til teknisk forskrift § 7-24. Det må i disse tilfeller sørges for at innsatsmannskapene har adkomst til bygningen. Dersom bygningen ikke er dekket av et alarmnett, må det installeres en adkomstbok i tilknytning til hovedangrepsveien.

Brannalarmanlegget må plasseres i hovedangrepsveien, eventuelt med undersektorer i tilknytning til andre angrepsveier.

**Innsatsstid**

Innsatsstid er tiden fra alarmstyret er alarmert til den er arbeid på skadestedet. I de fleste tilfeller i Oslo skal innsatsstiden ikke overstige 10 minutter, men noen steder kan innsatsstiden være opp til 20 minutter, jf. forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen § 4.8. Innsatsstiden må derfor vurderes, som for eksempel mark, kan i enkelte tilfeller være opptil 30 minutter.

**Tilgjengelighet frem til bygningen**

Ved større bygninger bør det være adkomstvei rundt hele bygningen.

Oppstillingsklasser bør anlegges slik at slangeutlegg fra brannbil ikke er mer en 50 meter til noen del av bygningens fasader. Det bør kan være behov for bruk av seigebil for redning (for eksempel bygninger i risikoklasse 6) bør den horisontale avstanden fra oppstillingsklass til vinda ikke overstige 10 meter.

Kjørebredde, minst	3,5 meter
Oppstillingsklasse for maskinutlegg (bredde)	5,5 meter
Slange, maks	1,8 (12,5 %)
Fr. bygghøyde, minst	4 meter
Svingradius (overkant vei)	13 meter
Åskeskykk	30 sønn
Bygghøyde	16 inn
Praktisitetstid, største	19 timer (beholdningsstid: 60 min x 60 min)





Oslo kommune  
Eiendoms- og byfornyelsestaten

Vannforsyning utendørs

Berømt vannhydrant bør være plassert 2,5-3,0 meter fra oppstillingsplass. Dersom avstanden fra fasaden til vannutaket er mindre enn 2,5 meter bør vannutaket beskyttes mot snøvarme. Det må beregnes et vannforbruk på 2.500 l/min per menneskapsbit. Objektets størrelse og brannbelastning må ligge til grunn for beregning av antall menneskapsbitler.

All vannforsyning må kunne benyttes uavhengig av årstid.

Vannforsyning innendørs

Der det er mulig bør brannslanger plasseres ved siden av dør fra branncelle til trapperom. Brannslange skal ikke monteres i trapperom.

I bygninger med flere enn 8 etasjer skal det installeres stigeledning for innendørs uttak av slukke vann. Stigeledning kan plasseres i trapperom. Vannutak bør plasseres i skap som låses med firekantnøkkel, for å beskytte mot hærverk.

Ved 65 mm uttak bruker elaten kopling av typen NDR lss 1, og det bør være en vannføring på 500 l/min med et trykk på 7 bar ved denne vannføring.

Ved 38 mm uttak bruker elaten TA-kjøpøling, og det bør være en vannføring på 250 l/min med et trykk på 7 bar. Ved 38 mm uttak er det med hensyn til sikkerhet for menneskene ønskelig med 2 stk uttak.

Alle deir av en etasje må kunne nås med maksimalt 50 meter slangeutlegg, jf. REN-veiledning til teknisk forskrift.

Merkning

Alle branntekniske installasjoner samt risikoområder som for eksempel gass under trykk, skal merkes.

Oversiktsplan som plasseres ved hovedangrepsvei bør være mest mulig oversiktlig og tilpasset innsatsituasjonen. Planen bør inneholde all nødvendig informasjon, men ikke være for detaljert. Tegninger og lignende bør ikke være større enn format A3, gjerne i farge, laminerte og med mulighet for innstansbrannskapene å høre med seg ut av bygget ved en brann.

05.00.03

Anna-Karin Sundberg  
Forebyggende avdeling

Jean-Frik Andersen  
Beredskapsavdelingen



Eiendoms- og  
byfornyelsestaten  
Oslo kommune  
Postboks 554 Oksem  
0512 OSLO

Regulerings- og  
planavdelingen  
Postboks 554 Oksem  
0512 OSLO

Byggesaker- og  
teknisk avdeling  
Postboks 554 Oksem  
0512 OSLO

Plan- og  
utviklingsavdelingen  
Postboks 554 Oksem  
0512 OSLO

11

Dato 08.01.2016

Vår ref. saksnr. 07/1812-2  
Saksbehandler: Eirik Østby

Saksbehandler: Tore Lindstam

Afskrift 512

SKULLERUDBAKKEN (160885) - VÅRSEL OM UGANGSATT ARBEID MED  
BERYGGELSEPLAN, MED MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGPLAN

Innvil byggeselskapsplanområdet er Oslo kommune bare eier av grunnen i Johan Scharffenbergs vei, og av grunnen i Skullerudbakken, videre særveier. Det nærreste av Oslo Kommunes grunn der utbygging vil kunne skje, er en boligfeltet delf av eiendommen 16855, "midt i skraningen" opp mot Skullerud gård, mellom boligblokkene i Skullerudbakken 105 og gårds- tunet på torpet.

Eiendoms- og byfornyelsestaten kan ikke se at den foreslåtte utbyggingen på Selvaagbyggs grunn vil påvirke den fremtidige anvendelsen av Oslo kommunes eiendom på uheldig måte, og vilger derfor, som som byråssens grunnrevisjonsutvalg, å ikke kommentere ønskeligheten i den foreliggende skissen til planbeskrivelse.

Med hilsen  
Kjennskjenn  
Thomas Marthinsen  
seksjonsleder

Tore Lindstam  
overblikk

Oslo kommune  
Eiendoms- og byfornyelsestaten  
Postboks 554 Oksem  
0512 OSLO



**Oslo kommune  
Vann- og avløpsetaten**

Selvsjøbygg AS  
Att. Øyvind Fåker  
Postboks 554 Økern  
0510 OSLO

Dokument: 13153232  
Saksbehandler: Anns-Kristin J. Karlsen, 23417143  
Dato: 17. Februar 2014  
Mottaker: 5127



**GNR 168 BNR 85 - JOHAN SCHARFFENBERGS VEI - VÅRSLING AV OPPSTART  
REGULERINGSPLANARBEID - SVAR PÅ FORHANDSHØRING OG INNHENTING  
AV FORHANDSUTALELSER FOR 168855 - SKULLERUBAKKEN**

Som del framgår av vedlagte kartstatutt ligger det ikke her vedtatte anlegg planlagt å bli.  
Vi ser at Skullerubakken foreslås å fortsette å være åpen og ser på det som positivt.

Vi gjør oppmerksom på at overvann, takvann og vann fra tette flater skal behandles ved lokalt overvannshåndtering. Vi ber om at dette innarbeides fremgår av reguleringsbestemmelse.

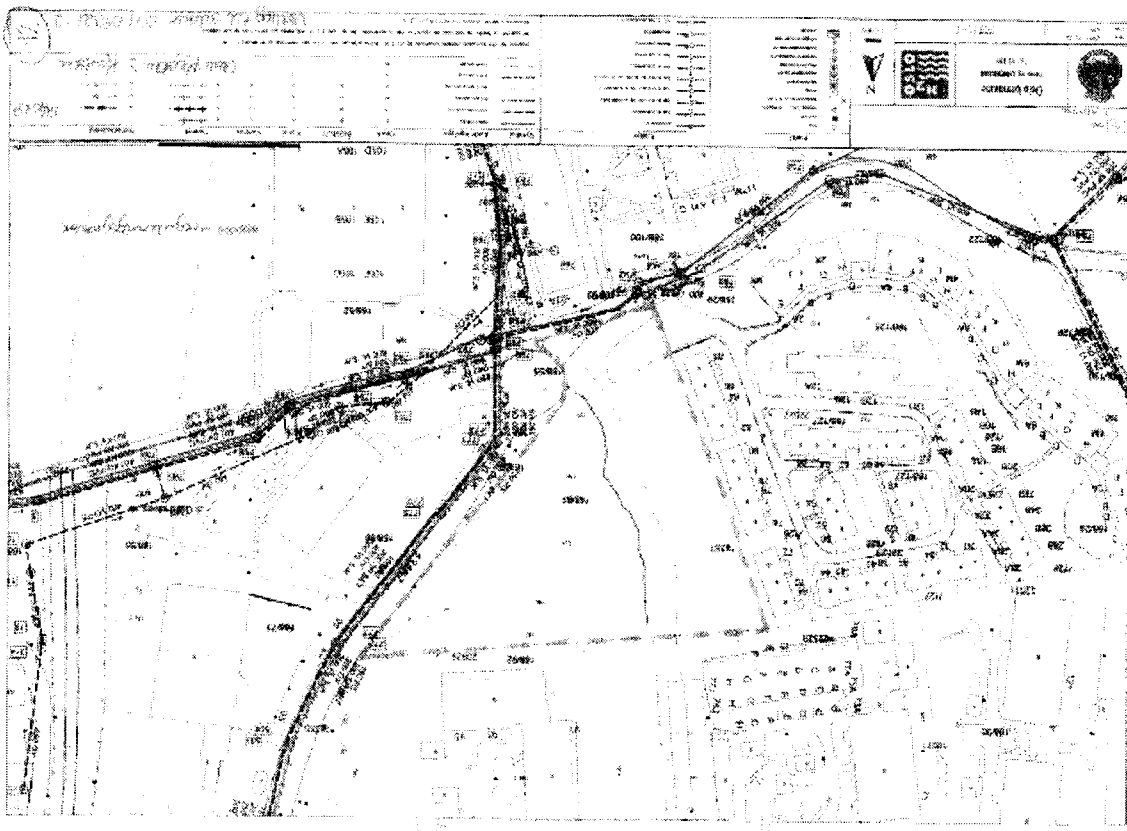
Med hilsen

*Jani Aksøy*  
Jani Aksøy  
leder prosedyring  
Produksjonsavdelingen

*Anns-Kristin J. Karlsen*  
Anns-Kristin J. Karlsen  
Avdelingsleder

Vedlegg: Kartstatutt

Vann- og avløpsetaten  
Produksjonsavdelingen  
Postboks 1758 Skarstua  
0510 Oslo  
Tlf: 23 43 90 00  
E-post: postmottak@vann-og-avlopsetaten.no  
Nettside: www.oslo.kommune.no





Oslo kommune  
Renovasjonsetaten



AS Sevaoghyge  
Postboks 534 Økern  
0512 OSLO

Deres ref:	2007012702	Saksno:	Oslo, 2007012702	Dato:	1. FEB 2007
200401-0003	2007012702	Oslo, 2007012702	Oslo, 2007012702	2007012702	2007012702

UTTALELSE TIL REGULERINGSPLAN ARBEID –  
JOHAN SCHARFENBERGS VEISKULLERUBAKKEN

Det vises til Deres brev av 27.9.2007 om oppstart av reguleringsspørsmål for gnr 168, bnr 85, Johan Scharffenbergs vei/Skullerubakken med sikte på å bygge cirka 46 boligerenheter på etendommen.

Når nye boliger bygges, må det tas hensyn til bestemmelsene i "Renovasjonsforskrifter for Oslo igjennom for forbudsavfall". Det må også tas hensyn til bruk og anordninger i "Veileder for plassering av avfallsbeholdere". Kravene på side 6 i veilederen er en konkretisering av forskriftens bestemmelser. Disse finnes på Renovasjonsetatens hjemmeside, <http://www.oslo.kommune.no>.

Tradisjonell bar innsamling av avfall vært forutsetning med kjøring av store og tunge kjøretøyer på gamle veier snarere i det som i utgangspunktet skulle være bilfrie gaterområder. Dette har ført til klager fra beboere på alt fra støv og støv, til trykkløst luktende barns og andre nyske trafikanters sikkerhet.

Som en løsning på dette kan man legge avfallsrom eller avfallsboder i ytterkant av blokkområdet. Dette fører i de fleste tilfeller til at beboerne må gå lenger for å kaste avfall og skaper vansker for bevegelses- og orienteringshemmede beboere. Videre vil flere etohetlig og daglig avfallsrom som er plassert nærmest inngangen til avfallsrom eller -boder berøres selv om de er felle, mens andre er tomme. Dette fører til at avfall faller ut fra overfylte beholdere, spres i omgivelsene og skaper ubehagelige boligforhold.

Renovasjonsetaten har som mål å samle inn avfall på en måte som påvirker det ytre miljøet minst mulig. En løsning på utfordringene skissert over er å anlegge avfallsrommer på hensiktsmessige steder. Disse er store beholdere som graves ned i bakken. Avfallet komprimeres kvantitativt av trykkraften og av nytt avfall som kastes. Avfallstet blir lagret kaldt og komprimert under bakken. Dermed slipper man problemerne med overfylte tradisjonelle avfallsbeholdere. Slike avfallsrommer kan legges på hensiktsmessige steder slik at de kan tomme på en effektiv og effektiv måte.

	Renovasjonsetaten	Postboks 534 Økern	0512 OSLO
	Postboks 534 Økern	0512 OSLO	0512 OSLO
	Postboks 534 Økern	0512 OSLO	0512 OSLO

I Bystyret den 7.6.2006 ble det vedtatt å utvide kildesorteringen til også å omfatte anordning av plastemballasje og matavfall. Vi gjør oppmerksom på at det er tatt sikte på at plastemballasje skal kastes i samme beholder som restavfallet.

Vi minner om at dersom det ikke etableres avfallsrom, må alle relevante krav i "Renovasjonsforskrifter for Oslo igjennom for forbudsavfall" overtas. Det gis ikke dispensasjon fra Renovasjonsforskriften for Oslo for nybygg.

Lansert valg av renovasjonsplaner, her vi er at plassering av anordninger for tradisjonelle avfallsbeholdere eller plassering av avfallsrommer søker forhåndsgranskning hos oss innen bygging igangsettes. Dette er viktig, slik at man unngår utemper ved feil plassering av beholdere.

Kontaktperson i Renovasjonsetaten er Øyvind Julussen, som treffes på telefon 23 48 37 67.

Med hilsen  
Øyvind Julussen  
etatsleder  
kontakt service

Cathrine Hjalberg  
saksbehandlingskonsulent  
kontakt service

Vedlegg: Informasjon om avfallsrom



**FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS**  
Miljøvernavdelingen

AS Solvangsvege  
v/Øyvind EKKER  
PE 534 Økern  
0612 Oslo

Dokument: 3001.81.0015, Dato: 27.09.2007, Versjon: 3007.001.04.00, Sakshandler: Ellen Mørstue Svandahl, Oslo: 23.10.2007

**OSLO KOMMUNE - JOHAN SCHARFFENBERGS VEI - SKULLERUBBAKKEN -  
GBNR 180/85 - UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV  
REGULERINGSPLAN**

Beredningsstaben tilfører en kaveet til risiko- og sårbarhetsanalyse i tilknytning til planen. Manglet på en slik analyse vil kunne gi grunnlag for justering.

For øvrig har Fylkesmannen i Oslo og Akershus ingen merknader på dette sluttet i planprosessen.

Med hilsen

Ellen Margrethe Svandahl  
rådgiver

Groek Andersen Korsmo  
forsaksretter

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift.

Postboks: 4472, Postkassett: 4472, Postnummer: 0407, Poststed: DALO, Besøksadresse: Postboks 4472, Postnummer: 0407, Poststed: DALO, Sakshandler: Ellen Mørstue Svandahl, Dato: 23.10.2007, Saknummer: 3007.001.04.00

**AVFALLSBRØNN**

En avfallsbrønn er basert på utvendig nedkastpunkt koblet til en stor avfallssekk fra 1300 liter til 5000 liter som er gravd ned i bakken. Avfallsbrønn gir bomiljøet trygghet og triveligere ferst og fremst fordi avfallet oppbevares i et lukket system under bakkenivå. Videre kan avfallet fra et stort antall bebodde oppbevarer i felles oppsamlingspunkt på utsiden av boligområdet. Dette gjør beboere, containere, avfallsbusser/avfallsskip overflødige, samt ligg som verdifullt areal frigjøres til andre og mer hyggelige formål.

**Fordele ved avfallsbrønn:**

- Vendfull plass/areal ute eller inne spares fordi containere er gravd under bakken.
- Systemet er selvkomprimerende og gir av den grunn en volumeffektivitet.
- Hygieniske fordele fordi temperaturen i brønnene holder seg lav om sommeren.
- Ivarer kommunens krav til utvidet kildesortering.

**Viktige momenter ved valg av avfallsbrønn:**

- Må etableres på egen eiendom
- Kabelføring av grunn
- Tilgjengelighet for renovasjonsbil
- Forhåndsgodkjenning av REN



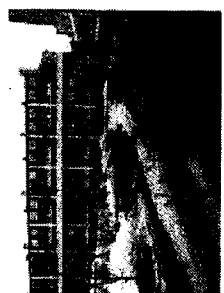
5000 liter avfall for residential



5000 liter avfall for residential

**Techniske Data**

Volum	Diameter	Vekt	Pris
1300 l	500	25 kg	1200
2000 l	600	35 kg	1400
3000 l	700	45 kg	1600
4000 l	800	55 kg	1800
5000 l	900	65 kg	2000



Avfallsbrønn for residential

**Miljøprosjekt Ljanselva/Oslo Elveforum**

Rosendalsvn. 8 B 1166 Oslo  
T 22 28 30 11918 62 226  
e: [for.hoklac-lan@miljoe.no](mailto:for.hoklac-lan@miljoe.no)

a.s. Selvaogbygg  
v/Gywind Ekker  
Postboks 534 Økern  
0512 Oslo

Oslo, den 11 oktober 2007

**Svar på varsel om oppstart av planarbeid Skullerudlia, gåar 168/85**

Vi viser til varsel i dagspressen 1. oktober 2007. Takk for tilsendt kart.

Miljøprosjekt Ljanselva/Oslo Elveforum er opptatt av såvidt mulig å bevare Skullerudbakken som reiner gjennom det aktuelle området. Selv med sin beskjedne vannføring representerer det lille vannløpet et kjærkomment bidrag med naturlig renset vann i lys og luft til Ljanselva.

Vi setter pris på at bekken er markert åpen på den diskuterte tegningen, men så vidt vi kan forstå av målestokken på kartet, er minste avstand til nærmestliggende bygg bare 1,5 meter. Dersom dette er riktig forstått, avviker det for sterkt fra det som for kunne anses som akseptabelt. Vi hevder gjerne at 6 meter bør være minste avstand dersom renseverdien av kantsonen skal være noe lunde tilfredsstillende.

Hva gjelder kantsonens fysiske betydning og utfordring, viser vi til nylig vedtatte retningslinjer lagt fram av Friluftsetaten 19.02.2007 og så langt inn på Oslo Elveforums hjemmesider, se [www.osloelveforum.org/Bilagrom/bv/kantsonvegtaetasje](http://www.osloelveforum.org/Bilagrom/bv/kantsonvegtaetasje).

Vi gjør ellers oppmerksom på den nye trend for lokal behandling av overflatevann som etter hvert gjør seg sterkere gjeldende - både som estetisk og biologisk hensyn i planleggingen. Begge hensyn taler avgjort for at dette vannet bør få leve sitt liv i bekken - gjerne i kombinasjon med et lite basseng - framfor å ledes ned i avløpsrør. I samme retning peker de ekstreme værutsituasjoner som vi trolig må forberede oss til i tiden som kommer. Ut fra et helhetsperspektiv vil kraftig nedbør på kort tid bedre kunne mestres ved et slikt opplegg enn gjennom det tradisjonelle som så alt for ofte fører til overløp av spillvann - med de uønskede følger det vil ha for miljøet.

Med beste hilsen, Miljøprosjekt Ljanselva/Oslo Elveforum

  
Tor Holm-Hartwig

Trine Johnsen (sign.)

Skullerudtunet 1 btl.  
v/Leif Ketil Solberg  
Skullerudbakken 80  
1189 Oslo

a.s Selvaogbygg  
v/Gywind Ekker  
Postboks 534 Økern  
0512 Oslo

**INNSPILL TIL PLANARBEID FOR GNR/BNR 168/85**

Viser til varsel av 29/09/07 vedr. gnr/bnr 168/85. Skullerudtunet 1 btl. Vi er i utgangspunktet ikke negativ til at området skal rustes opp, men vi har noen bemerkninger vi ønsker at dere tar hensyn til i den videre prosessen.

**• Byggenes plassering**

Leilighetsbyggene som ønskes oppført vil stå i skarp kontrast til dagens rekkehus-bebyggelse når de står så tett (2-3m på det tetteste). Vi skulle gjerne sett en løsning hvor det var større avstand mellom byggene.

**• Vel på området**

Ettersom beboerne i Skullerudtunet 1 btl. har soverom som vender mot nøytrale tomt ønsker vi ikke veien så tett opp til rekkehusene våre. Dette vil medføre betydelig økning i støy.

**• Parkeringsbygg i 2 etasjer**

Det er ønskelig at dette bygget senkes mest mulig for å være minst mulig til sjenanse for naboen.

Vi håper at våre bemerkninger vil bli hensyntatt. Kopi av dette brevet vil også bli sendt Plan- og Bygningsetaten i Oslo.

Oslo 26. oktober 2007

Vennlig hilsen



Leif Ketil Solberg  
Formann i Skullerudtunet 1 btl.

49

**Sametiet Johan Scharffenbergs vei 107-109**

Johan Scharffenbergs vei 107-109  
0694 OSLO  
Org nr. 997 421 204

Oslo, 16. oktober 2007

Selvaagbygg  
v/Øyvind Ekker  
Postboks 534 Økern  
0512 Oslo

**VARSLING AV OPPSTART REGULERINGSPLANARBEID FOR GNR 168 OG BNR 85 -  
INNSPILL TIL PLANARBEIDET FRA SAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 107-  
109**

Det vises til Selvaagbyggs brev av 27. september 2007, referanse 3004-81-0003, om  
varsling av oppstart reguleringsplanarbeid for gnr 168/ bnr 85.

Styret i sameiet ønsker i denne omgang å kommentere punktet trafikkforhold på side 4 i  
planbeskrivelsen. I denne forbindelse vises det også til neste siste avsnitt på side 5 hvor  
det blant annet pekes på **den uryddige trafikksituasjonen på stedet**, samt et innspill om  
at det må etableres en felles avkjørsel til tomta, sammen med atkomstene for  
eiendommen vest for tomta (gnr 168/ bnr 29 m. fl.).

Styret har i brev av mai 2004 til bydel Østensjø, brev av oktober 2006 til Oslo  
politidistrikt og brev av mai 2007 til samferdsesetaten uttrykt bekymring over  
trafikksituasjonen på stedet. En ytterligere utbygging i området vil gi økt  
trafikk, og i så måte forsterkes styrets bekymring.

Under punktet trafikkforhold vises det til at det er opparbeidet fortau på motstående side  
av planområdet. Styret vil hevde at så ikke er tilfelle. I overgangen Johan Scharffenbergs  
vei/Skullerudbakken er det nord for gnr 168/ bnr 99 en forholdsvis lang strekning hvor  
det ikke er opparbeidet fortau, og denne strekningen parkeres biler og dette medfører at  
myke trafikanter må ut i kjørebana. Det må også nevnes at det er to utkjørsler fra gnr  
168/ bnr 99 på samme sted. Innspillet om en felles avkjørsel til tomta sammen med  
atkomsten til gnr 168/ bnr 29 m. fl. innebærer økt trafikk på strekningen.

For ytterligere å beskrive situasjonen henvises det til de vedlagte brevene som det  
refereres til ovenfor. I tillegg vedlegges svarbrev fra Oslo politidistrikt og  
samferdsesetaten.

Styret ønsker til slutt å understreke at det i det videre planarbeidet må legges vekt på å  
ufarbeide en trafikkreguleringsplan for området. De trafikale forholdene fremstår i dag  
som meget uryddige, og særlig det årlige skillet mellom fotgjengere og kjørsløy på  
stedet må sees på. En bedre regulering av trafikken i området vil etter styrets oppfatning  
også være til stor hjelp for bussene som kjører kollektivtassen i Skullerudbakken.

Med hilsen  
Rolf A. Brattset  
Rolf A. Brattset  
styreleder



Høbe og Selvaagbygget

Selvaag  
v/Øyvind Ekker  
Postboks 534 Økern  
0512 Oslo

INNSPILL TIL PLANARBEIDET FRA SAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 107-109

OSLO, 16. OKTOBER 2007

**SKULLERUDBAKKEN, GNR 168 BNR 85  
TRAFIKKSITUASJONEN**

Høbe og Selvaagbygget har i brev av 27. september 2007, referanse 3004-81-0003, om

varsling av oppstart reguleringsplanarbeid for gnr 168/ bnr 85. Styret i sameiet ønsker i denne omgang å kommentere punktet trafikkforhold på side 4 i planbeskrivelsen. I denne forbindelse vises det også til neste siste avsnitt på side 5 hvor det blant annet pekes på den uryddige trafikksituasjonen på stedet, samt et innspill om at det må etableres en felles avkjørsel til tomta, sammen med atkomstene for eiendommen vest for tomta (gnr 168/ bnr 29 m. fl.).

**Sans forhold**

Selvaagbygget har i brev av mai 2004 til bydel Østensjø, brev av oktober 2006 til Oslo politidistrikt og brev av mai 2007 til samferdsesetaten uttrykt bekymring over trafikksituasjonen på stedet. En ytterligere utbygging i området vil gi økt trafikk, og i så måte forsterkes styrets bekymring.

Under punktet trafikkforhold vises det til at det er opparbeidet fortau på motstående side av planområdet. Styret vil hevde at så ikke er tilfelle. I overgangen Johan Scharffenbergs vei/Skullerudbakken er det nord for gnr 168/ bnr 99 en forholdsvis lang strekning hvor det ikke er opparbeidet fortau, og denne strekningen parkeres biler og dette medfører at myke trafikanter må ut i kjørebana. Det må også nevnes at det er to utkjørsler fra gnr 168/ bnr 99 på samme sted. Innspillet om en felles avkjørsel til tomta sammen med atkomsten til gnr 168/ bnr 29 m. fl. innebærer økt trafikk på strekningen.

**Forsvarerets grunn**

Styret ønsker til slutt å understreke at det i det videre planarbeidet må legges vekt på å ufarbeide en trafikkreguleringsplan for området. De trafikale forholdene fremstår i dag som meget uryddige, og særlig det årlige skillet mellom fotgjengere og kjørsløy på stedet må sees på. En bedre regulering av trafikken i området vil etter styrets oppfatning også være til stor hjelp for bussene som kjører kollektivtassen i Skullerudbakken.

Med hilsen  
Rolf A. Brattset  
Rolf A. Brattset  
styreleder



Høbe og Selvaagbygget

Selvaag  
v/Øyvind Ekker  
Postboks 534 Økern  
0512 Oslo

INNSPILL TIL PLANARBEIDET FRA SAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 107-109

OSLO, 16. OKTOBER 2007

SKULLERUDBAKKEN, GNR 168 BNR 85  
TRAFIKKSITUASJONEN

**Medie**  
 For å sikre høy kvalitet på innholdet i mediene, skal det innføres en rekke tiltak for å sikre at innholdet er relevant og oppdatert. Dette inkluderer å etablere en redaksjonskomité som skal sikre at innholdet er relevant og oppdatert. Dette inkluderer også å etablere en redaksjonskomité som skal sikre at innholdet er relevant og oppdatert.

**Laifhsaltes**  
 For å sikre høy kvalitet på innholdet i Laifhsaltes, skal det innføres en rekke tiltak for å sikre at innholdet er relevant og oppdatert. Dette inkluderer å etablere en redaksjonskomité som skal sikre at innholdet er relevant og oppdatert.

**Medieplanen**  
 For å sikre høy kvalitet på innholdet i medieplanen, skal det innføres en rekke tiltak for å sikre at innholdet er relevant og oppdatert. Dette inkluderer å etablere en redaksjonskomité som skal sikre at innholdet er relevant og oppdatert.

**Kopje**  
 For å sikre høy kvalitet på innholdet i Kopje, skal det innføres en rekke tiltak for å sikre at innholdet er relevant og oppdatert. Dette inkluderer å etablere en redaksjonskomité som skal sikre at innholdet er relevant og oppdatert.

For å sikre høy kvalitet på innholdet i Kopje, skal det innføres en rekke tiltak for å sikre at innholdet er relevant og oppdatert. Dette inkluderer å etablere en redaksjonskomité som skal sikre at innholdet er relevant og oppdatert.

Side 11 av 11





**Reguleringsplan for Johan Scharffenbergs vei,  
Skullerud**  
Oslo kommune

**RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE**

Sandvika, 11. januar 2010

## BAKGRUNN

Planområdet er en ikke utbygget del av et større område Selvaagbygg kjøpte og delvis bygget ut på 80-tallet. Hensikten med planen er å oppføre rekkehus. Planbehovet utløses av reguleringsbestemmelsenes krav om bebyggelsesplan. Etter ny plan- og bygningslov betyr det detaljregulering med nye bestemmelser. Noe av boligområdet skal omreguleres til veiformål, i tråd med hvordan Johan Scharffenbergs vei er opparbeidet.

Planområdet ligger på Skullerud, noen hundre meter sydvest for Skullerud T-banestasjon. Det avgrenses av eksisterende rekkehusbebyggelse i vest, et eksisterende blokkområde i nord og Johan Scharffenbergs vei i syd og øst. Størrelsen er på ca 9,2 daa. Området er ubebygget, men nedre del brukes til parkering og renovasjon. Det går to stier over området som er snarveier fra blokkene i nord ned til blant annet bussen.

Tomta er jorddekket og heller mot syd. Vestre del av området er fylt opp i forbindelse med tidligere utbygginger, blant annet er bekkedraget noe forskjøvet som følge av dette og høydeforskjellen mellom nedre del av tomte og Johan Scharffenbergs vei er kunstig stor. Det er noen trær i øst og ellers litt småvegetasjon. Midt over området går et bekkedrag med vannføring under smøsmelting og i perioder med mye nedbør. Bekken er kun åpen over planområdet, ellers er det lagt i rør.

## METODE

Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB<sup>1</sup>. Analysen er basert på foreliggende skisse til reguleringsplan og tilhørende illustrasjoner. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter. Kommunale beredskapsplaner/risikovurderinger er ikke sjekket.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv konsekvenser for og konsekvenser av planen). Forhold som er med i sjekklista, men ikke er tilstede 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 (årlig)
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig; ca hvert 10. år)
- Lite sannsynlig (1) – det er en teoretisk sjans for hendelsen; skjer sjeldnere enn hvert 100. år

Kriteriene for å vurdere **konsekvenser** av uønskete hendelser:

	Personskade	Miljøskade	Skade på eiendom, forsyning mm
1. Ubetydelig	Ingen alvorlig skade	Ingen alvorlig skade	Systembrudd er uvesentlig

<sup>1</sup> Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser (1994), Systematisk samfunnsikkerhets- og beredskapsarbeid i kommunene (2001), Samfunnsikkerhet i arealplanlegging. Kartlegging av risiko og sårbarhet (2008).

2. Mindre alvorlig	Få/små skader	Ikke varig skade	Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
3. Alvorlig	Behandlingskrevende skader	Midlertidig/behandlingskrevende skade	System settes ut av drift over lengre tid; alvorlig skade på eiendom
4. Svært alvorlig	Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd	Langvarig miljøskade	System settes varig ut av drift; uopprettelig skade på eiendom

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 fht nytte
- Hendelser i grønne felt: Rimelige tiltak gjennomføres
- Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene

Asplan Viak AS v/ Jan Martin Ståvi og Berit Okstad har gjennomført analysen, basert på forslag til planbeskrivelse og tilhørende planmateriale. Et utkast til analyse er drøftet med oppdragsgiver.

## UØNSKETE 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.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
<b>Natur- og miljøforhold</b>					
<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				Alle bygningene er forutsatt sikret mot inntrengning av radongass. Kryprommet

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
					under bygningene ventileres for å fjerne fukt, radon etc.
<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	Ja	2	1		Liten bekk gjennom området. Det er forutsatt at bekken skal bevares. Bekken bør sikres mot tilsig av mulig forurenset overflatevann fra tette flater (se 40) og fra avrenning under byggefasen (se 53).
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
<b>Menneskeskapte forhold</b>					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:</i>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				Vegsystemet endres ikke. Trafikksituasjon endres marginalt.
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 24. Park; rekreasjonsområde	Ja				Områdets brukes i ukjent omfang i dag. Deler av området blir bevart. Det blir i tillegg opparbeidet leke- og rekreasjonsområder.
25. Vannområde for friluftsliv					
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Ja	3	2		Belastning som i området for øvrig.

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				Deler av området er fylt opp med rene masser (anleggsveg til utbygging av nabotomta). En mindre fylling, plassert av uvedkommende nederst på tomten, vil i følge utbygger bli undersøkt i forbindelse med byggearbeidet.
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				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Ja	2	1		Planen medfører økt trafikk, men det antas at denne ikke er så stor at den medfører vesentlig økt støybelastning for bebyggelsen i området.
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning til sjø/vassdrag	Ja	2	1		Se 12
41. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver osv)	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
<i>Trafikksikkerhet</i>					
44. Ulykke i av-/påkørsler	Ja	3	2		Antatt generell ulykkesrisiko. Noe økt trafikkbelastning. Viktig at atkomstveien gis en trafikksikker utforming med tilfredsstillende siktforhold.
45. Ulykke med gående/syklende					Antatt generell ulykkesrisiko.
46. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold</i>					
47. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
48. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
49. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc	Nei				
<i>Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring</i>					
52. Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring	Ja				Vurdering som for ferdig situasjon, dvs ikke noe spesielt for anleggsfasen. Se nr 44.
53. Massehåndtering, erosjon	Ja	3	2		Forutsetter tiltak for å forhindre erosjon til bekken.

**Tabell 3 Endelig risikovurdering**

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig		<b>29, 44, 53</b>		
2. Mindre sannsynlig	<b>12/40, 38</b>			
1. Lite sannsynlig				

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.

Trafikksikkerhetssituasjon og støybclastning vurderes å være normal for denne typen byområde.

Utbygging og drift av området innebærer med andre ord ingen særlige risikofaktorer. Det er imidlertid viktig å gjennomføre de tiltakene som er forutsatt. Det gjelder tiltak mot radonstråling (nr 6), og nærmere dokumentasjon av tidligere oppfylt område (nr 31).