



S-5000

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Skullerudbakken 147

Vedtaksdato: 25.04.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201412476](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Skullerudbakken 147, Skullerud

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 168/ del av 55 m.fl.

Kartnummer OSI - 201412476-1, 25.01.2017 og revidert 17.10.2017.

Planens hensikt

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for barnehage, kjørevei med fortau fra Johan Scharffenbergs vei og frem til barnehagetomten og fortau langs snuplassen i Johan Scharffenbergs vei og vestover langs Skullerudbakken.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordroyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak. Overvannsløsningen skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.2 Trær

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en plan for sikring av trær som skal beholdes i anleggsperioden. Inngrep i trærnes rotsone tillates ikke. Rotsonen skal defineres som omkretsen av treets krone. Der treets krone har en diameter mindre enn 10 meter skal rotsonen defineres som 5 meter fra stammen. Hvert tre som felles skal erstattes av ett nytt tre av stedege art. Det skal benyttes trær som ikke er allergifremkallende.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Bebyggelse og anlegg – barnehage

2.1.1 Utnyttelse

Tillatt prosent bebygd areal for ny bebyggelse skal ikke overstige % BYA= 20 %.

Plan som ligger helt under terreng eller som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Uteboder, leskur, avfallsbod og overdekning for soveplass på samlet inntil 80 m² tillates plassert utenfor byggegrense. Skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten skal ligge minimum 1 meter under maksimal gesimshøyde. Over skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten tillates kun oppført takoppbygg for heis og trapp. Takoppbygget kan samlet utgjøre inntil 10 % av underliggende takflate.

Minimum 50 % av fasaden mot nord skal ligge i byggegrensen.
Inngangsparti i ny bebyggelse skal legges mot Skullerudbakken.

2.1.3 Utforming

Takene skal behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m., samt skjermings- og oppholdselementer integreres i den arkitektoniske utformingen. Bebyggelsen skal ha en attraktiv og god estetisk utforming av høy arkitektonisk kvalitet med respekt for naturgitte og bygde omgivelser basert på bruk av bestandige materialer. Det skal legges vekt på god tilpasning til terrenget rundt bebyggelse og naturpreget i området. Det skal benyttes fasadematerialer med hovedvekt på jordfarger i ny bebyggelse. Bebyggelsen skal ha flatt tak.

2.1.4 Krav til uteareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 21 m² pr barn.

Utomhusarealene skal legges til rette for fysisk aktivitet, sosial kontakt og rekreasjon, slik at ulike ferdigheter og sanser blir stimulert tilpasset aldersgruppene. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal bevares. Utearealene skal utformes med utgangspunkt i kvalitetene som ligger i eksisterende naturtomt slik at disse opprettholdes. Barnehagens uteareal skal opparbeides med minimum 60 % andel naturlige materialer på terreng. Mot skogen i sør skal lek- og oppholdsarealet legges til rette for fri lek og med en lav grad tilrettelegging i form av lekeapparater og terrenginngrep.

2.1.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise utforming og materialer på uteoppholdsarealet med trær/beplantning, grønne vegetasjonsflater, møblering, boder og le-skur, trapper, gangatkomster (inkludert stigningsgrad), belysning, parkering for bil og sykkel, varelevering, interne gangstier, renovasjonsløsning, oppstillingsplass for redningskjøretøy, gjerder, støttemurer, leegger og andre konstruksjoner samt håndtering av overvann og snø. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt trær og vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.6 Parkering

Frem til parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil: Maksimum 1,2 plasser per årsverk.

Minimum 1 biloppstillingsplass skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.

Sykkel: Minimum 6 plasser per 10 årsverk.

Deretter skal den enhver tid gjeldende norm gjelde.

2.1.7 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442/2016 eller senere retningslinje som erstatter denne.

2.1.8 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Kjøreveg, fortau

3.1.1 Kjøreveg

Kjøreveg skal være felles for barnehage og gnr/bnr 168/62.

3.1.2 Fortau

Fortau fra Johan Scharffenbergs vei til barnehagen skal være felles for barnehagen og gnr/bnr 168/62. Fortau skal være allment tilgjengelig.

3.1.3 Fortau

Offentlig fortau som vist på plankartet skal ha nedsenket kantsten ved eksisterende avkjørsler i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

3.1.4 Dokumentasjonskrav

Sammen med innsendelse av søknad om rammetillatelse for opparbeidelse av kjørevei og fortau skal det foreligge uttalelse fra Vann- og avløpsetaten.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (T-banen)

H190

Innenfor sone H190 som vist på plankartet er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulverter eller portaler skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Sporveien.

Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

4.2 Hensynssone – bevaring naturmiljø

H560

Innenfor sone H560 som vist på plankartet skal trevegetasjonen bevares. Trærne og trærnes rotsone skal sikres i anleggsperioden. Rotsonen defineres som omkretsen av treets krone. Der treets krone har en diameter mindre enn 10 meter skal rotsone defineres som 5 meter fra stammen.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen skal:

- Felles kjørevei med ett fortau fra Johan Scharffenbergs vei til barnehagetomten være ferdig opparbeidet som vist på plankartet.
- Offentlig fortau langs snuplass i Johan Scharffenbergs vei og langs Skullerudbakken til avkjørsel ved gnr/bnr 168/100 være ferdig opparbeidet som vist på plankartet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.
- Ballbanen på gnr/bnr 168/62 være reetablert innenfor eiendommen.

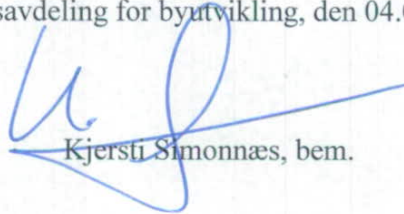
6 Før bebyggelse ferdigstilles

Før det gis ferdigattest for bebyggelsen skal:

- Paviljong for midlertidig barnehage være fjernet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 25.04.2018 sak 115.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 04.05.2018



Kjersti Simonnæs, bem.