

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Kirkehaugsveien 2 og 4

Gnr./Bnr.: 9/177 og 9/178

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for boliger av høy arkitektonisk kvalitet og en trappekobling for gående som forbinder Lysakerbyen med villabebyggelsen på Kirkehaugen.

Planen har til hensikt å sikre boliger som i hovedsak får utsikt og kveldssol i vest og stille side i øst, hjulpet av vinterhager for uteopphold og beplantning.

Bestemmelser til arealformål

1 Boligbebyggelse

1.1 Plassering, høyder og utnyttelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet. Det tillates bod, nettstasjon og renovasjonsløsning på til sammen inntil 45 m² utenfor byggegrense. Inntil 10 m² avsettes til nettstasjon.

Støttemur tillates oppført iht. plassering i plankartet, med maks høyde inntil 2 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates senkning av terreng på inntil 2 m fra gjennomsnittlig eksisterende terreng mellom bebyggelse og støttemur.

Det tillates oppføring av åpen trappeadkomst til den enkelte boenhet utenfor byggegrense, på inntil 2 m høyde opp eller ned fra planert terreng.

Det skal oppføres uisolerte, innglassede vinterhager utenfor bebyggelsens 2 siste meter mot Kirkehaugsveien. Takterrasse tillates opparbeidet på inntil ¾ av takflaten, resterende takflate skal opparbeides som grønne tak.

1.2 Utforming

Bebyggelse og terrengtiltak skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Eventuell solskjerming skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Eksponerte sokler skal unngås. Der det likevel er nødvendig med støttemur, sokkel, nedkjørsel, nettstasjon o.l., skal utformingen integreres i den samlede arkitektoniske utformingen.

1.3 Uteareal

Det skal være et minste felles uteoppholdsareal på minst 480 m². Av dette skal det være et samlet felles uteareal (SFUA) på minst 150 m² på terreng som skal være opparbeidet for opphold og lek. MFUA skal ikke være brattere enn 1:3. Minst 20 % av MFUA skal være solbelyst 5 timer 1. mai. Det skal plantes minimum fem nye trær av eik, alm, ask eller lind mot Kirkehaugsveien. Trærne skal ha en minimums stammeomkrets på 25 cm. Allment tilgjengelig trappeforbindelse skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

1.4 Avkjørsel

Avkjørsel skal plasseres iht. avkjørselspil på plankartet.

1.5 Støy

Boligene skal ha minimum én fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side. Stille side defineres her som:

- side av bygning hvor nedre grense ikke ligger innenfor gul sone
- side av bygning som vender ut mot atrium som ikke ligger innenfor gul sone
- side av bygning som vender ut mot uisolert vinterhage, som inngår i tilleggsdel, som ikke ligger innenfor gul sone

Vindu fra oppholds- og soverom mot vinterhage skal kunne åpnes og lukkes. Vinterhage skal ha dør og/eller vindu som kan åpnes mot utearealer.

Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/2021.

1.6 Blågrønn faktor

Boligprosjektet skal tilfredsstillе Oslo kommunes norm for blågrønn faktor. Minst 60 % av uteoppholdsarealet på terreng skal ha minimum 100 cm jorddybde.

1.7 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.8 Fossilfri bygge- og anleggs plass

Bygge- og anleggs plassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggs plassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggs maskiner, bygning materialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggs plassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggs plassen.

1.9 Parkering

Parkering skal anlegges under terreng.

Parkering for bil og sykkel skal opparbeides etter følgende beregning:

Bil:

Fra 0,4 plasser til 0,6 plasser per 100 m² BRA bolig

Sykkel:

Minimum 3 plasser per 100 m² BRA boligkompleks

Minst 20 % av alle bilparkeringsplassene skal ha tilgang til strømuttak for el-bil. Det skal være mulig å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading av elbiler på et senere tidspunkt. Minst 50 % av alle sykkelparkeringsplasser skal ha overbygg. Det skal avsettes arealer til service for sykkel i form av vask/reparasjonsrom for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstraustyr som vinterdekk, ekstradelers mm. Minimum 20% av sykkelplassene skal ha ladepunkt for elsykler. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplasser skal være store nok til transport- og familiesykler.

1.10 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

1.11 Felt B1

1.11.1 Utnyttelse

Innenfor B1 tillates en maks utnyttelse på 3 000 m² BRA inkludert arealer under terreng (parkering m.m).

1.11.2 Utforming av bebyggelsen

Det skal oppføres to-/tresidige rekkehusenheter i to plan. Det skal være to rekkehusenheter i høyden. Byggene skal oppføres i tre, fargesatt i varm farge, med en overvekt av glass i fasadene. Det tillates elementer i tegl.

For øverste rekkehusenheter skal det være åpne atrier på minimum 15 m² med utendørs trappeadkomst til takterrasse. For nederste rekkehusenheter skal terrenget bearbejdes slik at man unngår unødvendige rekkverk og støttemurer, og legger til rette for vegetasjon.

1.11.3 Uteareal

Hver rekkehusenhet skal ha min. 20 m² privat uteopphold i form av hage eller takterrasse, og minimum 6 m² uteopphold i form av innglasset vinterhage.

1.12 Felt B2

1.12.1 Utnyttelse

Innenfor B2 tillates en maks utnyttelse på 1000 m² BRA inkludert arealer under terreng. Innenfor de tre øverste regulerte meterne tillates det kun heisoppbygg. Det tillates utkragede balkonger på inntil 8 m², 1,5 m ut over byggegrense.

1.12.2 Utforming av bebyggelsen

Det tillates ikke to-etasjes leiligheter. Bygget skal oppføres med rød teglkledning. Heisoppbygg skal ha samme materialitet som bygget for øvrig. Det skal etableres felles terrasse på øverste takflate.

1.12.3 Uteareal

Hver leilighet skal ha min. 6 m² privat uteopphold i form av balkong i tillegg til innglasset vinterhage. Felles uteareal for felt B2 opparbejdes på øverste takterrasse og skal være.

Bestemmelser til hensynssoner

2 Sikrings-, støy- og faresoner

2.1 Sikringssone – friskt H140

Innenfor frisktsonen skal vegetasjon og murer være lavere enn 0,5 m.

3 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

3.1 Hensynssone – hensyn grønnstruktur H540

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak og terrenginngrep. Eksisterende vegetasjon skal bevares. Normal skjøtsel og nyplanting kan tillates, så lenge det kun plantes stedegne arter. Trær innenfor hensynssonen skal ikke felles. Fremmedarter skal fjernes og håndteres forsvarlig i byggeperioden. Hensynssonen kan ikke benyttes til dumping av hageavfall.

3.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Støttemur mot Lilleakerveien skal bevares. Skjøtsel tillates. Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates brudd i muren for etablering av trapp. Overgang mellom mur og trapp skal gis en god arkitektonisk utforming. Eventuelle tilføyelser til muren skal bygges med samme uttrykk som dagens mur. Inngrep i muren skal forelegges Byantikvaren før det søkes om rammetillatelse.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

4 Bestemmelsesområde #1 (allment tilgjengelig trapp)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det opparbeides en allment tilgjengelig trappeforbindelse og soner for opphold i form av reposer mot nord. Forbindelsen skal ha et utløp til fortau i Lilleakerveien og et utløp til Kirkehaugsveien. Trappeløpet skal opparbeides i min. 2,5 m. bredde og skal være opplyst på kveldstid. Trappen skal være et synlig element, og skal utformes på en attraktiv måte med høy arkitektonisk kvalitet. Trappen skal kunne brukes hele året. Trappen skal kunne tilpasses en eventuell senking og/eller breddeutvidelse av Lilleakerveien på et senere tidspunkt.

5 Bestemmelsesområde #2 (underjordisk parkeringsanlegg)

Det tillates boder og parkering innenfor avgrensning for underjordisk parkeringsanlegg. P-kjeller skal ikke være eksponert over terreng.

6 Bestemmelsesområde #3 (renovasjon)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppføring av renovasjonsløsning for boligene.

7 Bestemmelsesområde #4 (nettstasjon)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates nettstasjon.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Dokumentasjonskrav

Sammen med rammesøknaden skal det foreligge en marksikringsplan. Planen skal angi hvordan vegetasjonen innenfor H540 skal ivaretas i byggeperioden.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivare tatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan 1:200 for hele planområdet, herunder også takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteareal. Planen skal dokumentere: utforming, plassering og materialbruk i sittegrupper, gjerder, leegger, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, lekeapparater, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Sammen med rammesøknad skal det inngå en estetisk redegjørelse som beskriver tiltakets estetiske kvaliteter, i forhold til seg selv og sin funksjon, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning. I tillegg skal materiale og fargesetting begrunnes.

9 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for boligbebyggelse skal Lilleakerveien være sikret opparbeidet.

10 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse skal trappeforbindelsen i bestemmelsesområde #1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse skal Kirkehaugsveien innenfor gnr./bnr. 9/178 være ferdig utvidet i henhold til gjeldende regulering 378911 og tilpasset eksisterende, opparbeidet vei på gnr./bnr. 9/112 og 9/177.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal godkjent overvannsløsning være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse skal utearealene være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

OSLO KOMMUNE

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved
bystyrets vedtak av 28.02.2024, sak 54/24.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 11.03.2024.