

8.2 Reguleringsbestemmelser – alternativ 1

For Sørkedalsveien 150 m.fl. Huseby

Gnr. 29 bnr. 792, samt del av gnr. 29 bnr. 4.

Kartnummer ONV-202015613-1, 16.01.2023, revidert 03.09.2024

Planens hensikt

Hensikten med planen er å:

- videreføre bruk av Sørkedalsveien 150 («FO-Bygget») til kontor, skole, barnehage, offentlig og privat tjenesteyting,
- legge til rette for utbygging av boliger,
- ivareta eksisterende grønnkvaliteter, kulturminner, og naturverdier,
- sikre bedret tilgjengelighet til omkringliggende friområder i Husebyskogen og Mærradalen,
- sikre ny adkomstløsning og torg tilknyttet FO-bygget.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

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.

ct
3/4

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan/landskapsplan (jf. 1.7.2) eller egen overvannsplan, samt tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer gjennom eller langs 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.

Det tillates påslipp av overvann fra planområdet til overvannsledning med utløp i Mærradalsbekken. Påslippsmengde fra byggeområde for Bolig skal ikke overstige 80 l/s.

1.3 Vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor)

Innenfor areal regulert til bebyggelses- og samferdselsformål skal kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor), datert 27.09.2023, legges til grunn.

Blågrønn faktor skal være minst

- 0,8 for Boligbebyggelse
- 0,6 for Forretning/ barnehage/ undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (offentlige tjenester, helsetjenester)/ kontor/ bevertning
- 0,5 for Annen offentlig eller privat tjenesteyting (kafé, forsamlingslokale, galleri, lokale for formidling/undervisning, virksomhet med allmennyttig formål)
- 0,4 for f_Torg 1-2
- 0,1 for øvrige samferdselsformål.

Dokumentasjon på blågrønn faktor skal ligge ved søknaden om rammesøknad.

1.4 Belysning

Ved utforming av belysningskonsept og valg av armaturer skal det legges vekt på løsninger som begrenser lysforurensing. Det tillates ikke montert belysning med lyskilde direkte rettet mot friområdene.

1.5 Avkjørsel

Kjøreadkomst til planområdet skal være fra Sørkedalsveien via f_Kjøreveg. Avkjørsler fra f_Kjøreveg til Gardeleiren, Befalsmessen, og til felles parkeringskjeller på felt Boligbebyggelse skal plasseres som vist med piler på kartet.

1.6 Renovasjon

Renovasjon for bebyggelse i planområdet skal plasseres i avfallsrom integrert i bebyggelsen, eller som dypoppsamlere. Eventuelle dypoppsamlere tillates plassert innenfor areal regulert til Bebyggelse og anlegg, samt innenfor formålene f_Fortau 1-2. Ved plassering på samferdselsformål skal nedkast være plassert utenfor gang- og siktlinjer, og slik at fri passasje kan opprettholdes ved henting av avfall.

af
BH

1.7 Midlertidig bygge og anleggsområde

Midlertidig bygge- og anleggsområde for oppføring av ny bebyggelse tillates innenfor arealer avsatt til Bebyggelse og anlegg, felles Samferdsels- og infrastrukturformål, f_Turveg_1-2, samt innenfor del av O_Friområde_1-2 avsatt til Bestemmelsesområde #7 Midlertidig bygge- og anleggsområde.

1.8 Dokumentasjonskrav

1.8.1 Oversiktsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for utbygging av felt Boligbebyggelse, og/eller for opparbeidelse av f_Fortau og f_Kjøreveg, skal det innsendes en oversiktsplan i 1:500 som omfatter hele planområdet.

1.8.2 Utomhusplan/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan / landskapsplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen / landskapsplanen skal vise hele feltet det søkes for, inkl. overganger mot tilstøtende reguleringsformål. Utomhusplanen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides. Landskapsplan skal vise hvordan felt regulert til offentlige eller felles samferdselsanlegg og grønnstruktur skal opparbeides.

Planen skal dokumentere utforming og materialbruk i uteoppholdsarealene og vise sittegrupper, lekeapparater, gjerder, leegger, støyskjermingstiltak, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, fremtidig og eksisterende terreng, beplantning, eksisterende og nye trær, grønne vegetasjonsflater, overvannshåndtering, håndtering av snø, stigningsforhold, og belysning. Renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil skal vises på utomhusplanen.

Krav til utomhusplan/landskapsplan gjelder ikke for tiltak som ikke berører utomhusarealer. Ved mindre utomhustiltak, som f.eks. oppføring av sykkelstativ, leskur m.v., kan planen avgrenses til å gjelde tiltaksområdet.

1.8.3 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny boligbebyggelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

1.8.4 Plan for anleggsfasen

Sammen med søknad om tillatelse for ny boligbebyggelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en måte som ivaretar trafiksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikanter til FO-bygget, og som ivaretar tilstrekkelig uteareal for forsvarlig drift av funksjonene i bygget.

Plan for anleggsfasen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser,
- Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, inkl. plassering av anleggsgjerder og sikring av anleggsområdet,
- Ev. midlertidige omlegginger av vei, og av uteareal for skole/barnehage,
- Organisering av anleggstrafikk,
- Nødvendige trafiksikkerhetstiltak, med særlig vekt på trygg og fremkommelig skolevei, opprettholde tilgjengelighet til FO-bygget inkl. tilgjengelighet for nyttetraffikk og nødetater, tilgjengelighet til drift av ventilasjonstårn sør for FO-bygget, samt tilgjengelighet til friområder utenfor planområdet,
- Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensing, med beskrivelse av avbøtende tiltak.

Dersom søknad deles i ramme- og igangsettingstillatelse, er det tilstrekkelig at det ved rammesøknad gis en overordnet beskrivelse av antatte utbyggingsfaser, arealbehov, og organisering av anleggstrafikk.

Dersom søknad sendes før ventilasjonstårn iht. reguleringsplan S-5152 «Detaljregulering - Ny vannforsyning Oslo - Flytte ventilasjonstårn og justere tunneltrasé» er ferdigstilt, skal planen redegjøre for hvordan fremkommelighet og trygg avvikling av anleggstrafikk for dette prosjektet ivaretas. Planen for anleggsfasen for ny boligbebyggelse skal oversendes Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten for uttalelse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Grad av utnyttning

Teoretiske plan medregnes ikke i utnyttelsen.

Målverdige plan hvor himling er lavere enn 1,5 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i utnyttelsen med 50 % av planets bruksareal. Målverdige plan hvor himling er lavere enn 0,5 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i utnyttelsen.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist er byggegrense lik formålsgrense.

Eventuelle solceller og andre tilsvarende installasjoner på tak skal plasseres bak parapet, og innenfor regulerte høyder.

Balkonger kan krage ut over byggegrense, inntil 2,5 m fra fasadeliv. Letak over inngangspartier o.l. kan krage ut over bygge- og formålsgrense, inntil 1,5 m fra fasadeliv.

Mindre tiltak som støttemurer inntil 1,8 m, plantekasser, pergolaer, mindre konstruksjoner og letak tilknyttet torg og uteoppholdsarealer, sykkelparkering, renovasjon, nettstasjon, og tiltak for tilrettelegging for bruk av utearealene, tillates plassert utenfor byggegrense og

lt
BKS

frem til formålsgrense. Gesimshøyde skal ikke overskride 3,5 m, og fotavtrykk skal ikke overskride 75 m² BRA per tiltak.

2.1.3 Parkering

All parkering, unntatt besøkparkering, skal anlegges under terreng, som vist med bestemmelsesgrense #1.

Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for tett by:

Bil:

- maks. 0,7 plasser per 100 m² BRA bolig
- maks. 0,2 plasser per 100 m² BRA kontor
- maks. 0,5 plasser per 100 m² BRA handel og service
- maks. 0,1 plasser per 100 m² BRA undervisning
- maks. 0,2 plasser per 100 m² BRA barnehage

Sykkel:

- min. 3,0 plasser per 100 m² BRA bolig
- min. 2,5 plasser per 100 m² BRA kontor
- min. 3,0 plasser per 100 m² BRA handel og service
- min. 1,75 plasser per 100 m² BRA undervisning og barnehage

Det tillates 1 bilparkeringsplass ekstra til gjesteparkering, utover normens maksimumsgrense.

I tillegg tillates det etablert inntil 50 plasser reservert tjenestebiler for leietagere i FO-bygget.

Sykkelparkering for brukere av FO-bygget tillates plassert på andre parkeringsplan dersom det etableres direkte inngang med heis fra hjørne mot F_Torg_1.

2.2 Boligbebyggelse

2.2.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt BRA er 13 330 m². Ved beregning av arealer under terreng skal ferdig terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen beregnes som én gjennomsnittshøyde for hele feltet.

2.2.2 Utforming

Bebyggelsen skal formes som en sammenhengende, åpen karré rundt et frodig gårdsrom. Fasaden skal være flersjiktet og avtrappes i horisontal- og vertikalplanet. Fasadesjikt kan dannes både gjennom avtrapping av, eller sprang i, bebyggelsen og gjennom utforming av balkonger, karnapper o.a.

Det skal etableres gjennomgående, uklimatiserte spalter som gir fysisk og visuell forbindelse mellom gårdsrom og omkringliggende arealer. Spaltene skal gi minst én gjennomgående forbindelse i øst-vest-retning, minst én forbindelse mellom gårdsrom og Forretning/ barnehage/ undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/ bevertning, samt min. 2 sekundære forbindelser fordelt på fasadene mot sør og øst. Langs østfasaden skal en

64
3/15

av spaltene utformes som hovedinngang fra gate til gårdsrom, og være dimensjonert for brannbil.

Fasader på gatenivå skal utformes med gode overganger mellom offentlig og privat. Hjørne mot f_Torg_1 skal utformes som åpen fasade på bakkeplan, med inngang og funksjoner rettet mot brukerne av FO-bygget.

Trapper i felles oppgang skal som hovedregel eksponeres mot fasade.

2.2.3 Utforming av utearealer

Felles uteoppholdsarealer skal utformes som et frodig parkrom, hvor Mærradalens grønnstruktur visuelt trekkes inn i planområdet. Utearealene skal opparbeides med variert beplantning i flere sjikt som bidrar til lokalt biologisk mangfold.

Opparbeidelsen av uterommene skal skape soner for ulik bruk. Det skal etableres minst ett større felles samlingspunkt i form av grillplass, utekjøkken e.l., samt minst ett areal for sandlek/småbarnslek. Disse skal plasseres best mulig mht. solforhold. I tillegg skal det etableres mindre oppholds- og lekesoner fordelt i gårdsrommet, med møblering i form av f.eks. piknikbord, benker, solstoler, vannelementer, lekeskulpturer/lekehus e.l. Ved utplassering av permanente møbler skal det avsettes tilstrekkelig plass til rullestol.

Felles gårdsrom skal utformes med vekt på gode terrengoverganger. I nord skal gårdsrommet gis tilnærmet samme terrengnivå som f_Fortau_1. Øvrige deler av gårdsrommet tillates etablert på samme nivå eller senket ned til k. +137. Eksisterende terreng mot sørvest skal tilpasses slik at det kan etableres trinnfrie koblinger og kontakt mot felles uteareal utenfor gårdsrom og søndre del av o_Friområde_2.

Det skal skapes definerte grenser mellom private hager, felles uteoppholdsareal, og offentlig tilgjengelige arealer som gir mulighet for skjerming av private arealer. Private hager skal gis en tydelig innramming i form av lave murer, plantekasser e.l. Plassering av stier, regnbed, beplantning osv. skal brukes bevisst for å skape en tydelig grense mellom felles uteoppholdsareal og offentlig friområde.

Ved opparbeidelse av felles utearealer skal det søkes å benytte stedegne planter. Plantearter som er oppført på Fremmedartslista tillates ikke.

2.2.4 Materialbruk

Boliganlegget skal utformes med teglsten som dominerende hovedmateriale. Hovedmaterialet skal anvendes både i bygningens fasader og i mindre tiltak (støttemurer e.l.) i utomhusanlegget.

2.2.5 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes et minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger som skal utgjøre 20 % av boligenes BRA. Min. 75 % av MFUA skal ligge på terreng/lokk. Min. 50 % av MFUA skal være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav 3 timer etter kl. 15.00. Min. 20 % av MFUA på terreng/lokk skal ha vegetasjonsdekke med minst 1 meter.

2.2.6 Leilighetsfordeling og orientering

Innenfor planområdet skal leilighetsfordelingen ha følgende sammensetning:

- Maks 35 % leiligheter med 35-50 m² BRA.

4
34

- Minimum 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke boenheter under 35 m² BRA. Krav til leilighetsfordeling og minstestørrelse gjelder ikke for etablering av inntil 3 gjesteleiligheter for utleie til beboerne.

Ensidige leiligheter mot nord tillates ikke.

2.2.7 Bevaringsverdig vegetasjon

Eksisterende eiketre som skal ivaretas er markert i plankartet. Treet tillates felt under forutsetning av at eikestokken bevares og reetableres som en «eikepyramide» innenfor Friområde 2. Utførelsen skal gjøres av foretak med relevant spesialkompetanse, eller i samråd med og på bakgrunn av fremgangsmåter utarbeidet av sertifisert arborist/trepleier med relevant kompetanse.

2.2.8 Sikring av vegetasjon i anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan. Planen skal vise hvordan man i anleggsperioden sikrer trær (inkludert rotsone) som ikke skal felles, samt tilstøtende friområder. Det skal anvises plassering av byggeplassgjærde.

Marksikringsplanen skal inkludere en plan for overvåkning av tiltakets påvirkning på grunnvannsstand innenfor hensynssone H560 – naturmiljø i anleggsfasen for oppføring av nye boliger, samt beskrive hvilke avbøtende tiltak som kan iverksettes dersom grunnvannsstanden midlertidig senkes.

2.3 Forretning/ barnehage/ undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (offentlige tjenester, helsetjenester)/ kontor/ bevertning

2.3.1 Plassering

Kun tekniske rom og oppbygg for heis og trapp, solceller og tilsvarende installasjoner, samt møne på glasstak, tillates med maksimal gesimshøyde angitt på plankartet. For alle andre tiltak skal skjæringen mellom overkant takflate og ytterkant fasade ikke overstige k. +151,5 m.

2.3.2 Utnyttelse og bruk

Maksimalt tillatt BRA er 25 540 m². Det tillates maksimalt 9 700 m² BRA til grunnskole, og maksimalt 500 m² BRA til forretning.

Takterrasser tillates kun på vestre del av byggets takflate (atrium 1-2).

2.3.3 Utforming

Ved ombygging og/eller fasadeendring skal hovedinnganger og eventuelle utadrettede funksjoner plasseres med henvendelse mot f_Torg_2. Ved ombygging av tekniske anlegg på tak skal disse gis en plassering / utforming som begrenser synlighet fra bakkeplan. Brystning, rekkverk, vindskjermer o.l. skal integreres i det helhetlige arkitektoniske uttrykket.

Eventuelle uteoppholdsarealer på tak for skole og/eller barnehage skal utformes med varierte soner for lek og opphold.



2.3.4 Uteoppholdsareal

Ved etablering av grunnskole og/eller barnehage skal uteoppholdsareal plasseres på Annet uteoppholdsareal (skole/barnehage) og/eller takterrasse, og sikres etter følgende norm:

- Minste uteoppholdsareal per barnehageplass skal være 24 m².
- Minste uteoppholdsareal per skoleelev skal være 8 m². Uteareal på tak kan regnes med dersom det har direkte adkomst fra fellesarealer eller undervisningslokaler.

Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse av skolevirksomhet hvor uteoppholdsareal er mindre enn 15 m² per skoleelev, skal det sammen med søknad fremlegges en plan for avbøtende tiltak.

2.3.5 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om etablering av grunnskole skal det redegjøres for hvordan nødvendig areal til kroppsøving skal ivaretas.

2.4 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (kafé, forsamlingslokale, galleri, lokale for formidling/undervisning, virksomhet med allmennyttig formål)

2.4.1 Utnyttelse og bruk

Innenfor feltet skal eksisterende bebyggelse markert med hensynssone H570 opprettholdes. Øvrig bebyggelse tillates revet eller flyttet.

Ny eller flyttet bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og ha maks BYA = 125 m². Bebyggelsen skal ha saltak, med maksimal mønehøyde 7 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Bygningene skal brukes til formål som styrker funksjonen som tur- og rekreasjonsområde, som f.eks. utfartsmål for skole/barnehage, forsamlingshus, kafé o.l. Uteområdene rundt byggene skal utformes slik at de fremstår som del av det offentlige friområdet. Bygg og uteområder tillates ikke inngjerdet.

2.4.2 Utforming

Ny bebyggelse på skal gis en utforming som harmonerer med eksisterende bebyggelse på feltet. Hovedmateriale skal være tre.

Søknad om oppføring av ny bebyggelse skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før tillatelse kan gis.

2.5 Annet uteoppholdsareal (skole/barnehage)_1-3

2.5.1 Utnyttelse og bruk

Innenfor feltene tillates inntil 150 m² BRA for uteboder, leskur, overdekket sykkel- og barnevognparkering, lekehus/lekeinstallasjoner, samt tilsvarende mindre tiltak som inngår i funksjonen som leke- og uteoppholdsareal.

2.5.2 Utforming av utearealer

Feltene skal opparbeides som uteoppholdsareal for barnehage og undervisning. Dersom drift av skole/barnehage opphører, kan arealet benyttes som uteoppholdsareal for leietagere i FO-bygget.

ut
346

Innenfor felt 1-2 skal uteoppholdsarealet utformes med varierte overflater i hovedsakelig naturlige materialer. Arealene skal tilrettelegges for flerbruk, bevegelse, og allsidig lek – både for større grupper, på tomannshånd, og individuelt. Terrengforskjeller, vegetasjon, og møbleringselementer i utearealene skal benyttes bevisst for å skape ulike soner.

Innenfor felt 1 skal skolens uteoppholdsareal utformes slik at det åpner seg mot, og bidrar til å aktivisere f_Torg_1. Overgangssonene mellom uteoppholdsareal og f_Torg_1 skal utformes flerfunksjonelt, og slik at de kan inngå i bruken av torget utenfor skolens åpningstid. Mot Turvei_2 og Boligbebyggelse skal det etableres beplantning som bidrar til å skjerme mellom formålene. Høydeforskjell internt på feltet skal opparbeides med sitteamfi/trappelandskap med soner for opphold.

Innenfor felt 2 skal det etableres et samlet lekeareal med sandlek, lekestativer, og beplantning. Det skal etableres en kjørbare trasé som forbinder f_Fortau 2 med f_Turveg 1. Traséen skal utformes slik at den gir nødvendig tilkomst for brannbil til barnehagen samt tilkomst for unntaksvis kjøring av større kjøretøy til VAVs ventilasjonstårn i Husebyskogen. Traséen skal samlokaliseres med ganglinjer i utearealet, slik at behov for harde dekker minimeres.

Innenfor felt 3 skal etablert uteoppholdsareal, med sitteamfi, benker, klatrestativer, sandlek, m.m. opprettholdes. Eksisterende vegetasjon og topografi skal i størst mulig grad bevares.

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

3.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle felles samferdselsanlegg skal opparbeides allment tilgjengelige, og opparbeides med sømløse overganger mot tilstøtende offentlige gang- og kjøreveger. Oppstillingsplasser for brannbil tillates etablert på felles samferdselsanlegg.

Søknader om opparbeidelse av o_Gang-/sykkelveg, o_Fortau, o_Annen veggrunn (grøntareal), tiltak på del av f_Kjøreveg og f_Fortau som grenser mot Sørkedalsveien skal forelegges Bymiljøetaten til uttalelse før tillatelse gis.

3.1.1 Varelevering

Varelevering til virksomheter i planområdet tillates fra f_Parkeringsplasser/ fortau_1-2.

3.2 f_Kjøreveg

F_Kjøreveg skal være felles for eiendommene gnr. 29 bnr. 4 og 792, samt senere fradelte parseller fra disse. Veien skal opparbeides som kjørevei med asfaltert dekke. Det skal etableres fotgjengerovergang til Gardeleiren nord for eksisterende rundkjøring. Eventuell deleøy skal være overkjørbar. Snuplass ved f_Torg skal opparbeides med grønn midtrabatt for overvannshåndtering.

3.3 f_Fortau_1-2

F_Fortau skal være felles for eiendommene gnr. 29 bnr. 4 og 792, samt senere fradelte parseller fra disse. F_Fortau_1 skal opparbeides i min. 3 m bredde.

Langs Boligbebyggelse skal fortauet i tillegg opparbeides med trekke og grønn beplantningssone i min. 1,5 m bredde. Beplantningssonen skal utformes slik at den bidrar til å skjerme private hager i bestemmelsesområde 2.

cf
BHS

F_Fortau_2 skal opparbeides med samme dekke som, og med sømløs overgang mot, f_Torg_1.

3.4 f_Torg_1-2

F_Torg skal være felles for eiendommen gnr. 29 bnr. 792, samt senere fradelte parseller fra denne.

Torget skal opparbeides som møteplass. Torget skal opparbeides med beplantning og møblering som skaper ulike brukssoner og samspiller med funksjoner i tilstøtende bygg. Utenfor kjørearealer skal torget ha et sammenhengende dekke i betongstein, naturstein, eller tilsvarende. Valg av dekke skal bidra til å skape sammenheng og visuell flyt mellom F_Torg_1-2, Annet uteppholdsareal_1, og del av Boligbebyggelse som vender ut mot torget. Plantekasser og plantefelt skal være tilpasset planting av trær. På f_Torg_1 skal det etableres minst én tregruppe bestående av minst 3-4 trær. Sittemøbler skal fortrinnsvis integreres i plantekasser eller plasseres som grupper i tilknytning til tregrupper og byromskanter.

3.5 f_Parkeringsplasser/ fortau_1-2

F_Parkeringsplasser/ fortau_1-2 skal være felles for eiendommen gnr. 29 bnr. 792, samt senere fradelte parseller fra denne.

F_Parkeringsplasser/ fortau_1 skal opparbeides med 3 oppstillingsplasser for skolebuss. Resterende areal innenfor feltet skal benyttes til gjesteparkering. Det tillates sambruk med renovasjon og varelevering på tidspunkt der feltet ikke er i bruk til skolebuss. Dersom behov for skolebuss bortfaller, kan del av feltet disponert til buss opparbeides som en utvidelse av tilstøtende fortau, med møblering og beplantning.

F_Parkeringsplasser/ fotau_2 skal opparbeides med avsettingsplass for taxi, varelevering og renovasjon. Arealet skal gis en tydelig avgrensning mot kjøreareal gjennom bruk av forskjell i belegningsmateriale e.l.

3.6 o_Gang-/sykkelveg

Gang- og sykkelveg skal være offentlig. Gang- og sykkelvei skal ha bredde min. 5 meter, fordelt på min. 3 meter sykkelveg og min. 2 meter gangveg. Gang- og sykkelveg skal utføres med fast dekke.

3.7 o_Fortau

Arealet skal være offentlig og opparbeides som del av fotgjengerovergang over Sørkedalsveien.

3.8 o_Annen veggrunn (grøntareal)

Arealet skal være offentlig. Innenfor arealet kan det oppføres anlegg og konstruksjoner tilknyttet veg- og gang-/sykkelveg, herunder anlegg for belysning, signalanlegg, overvannshåndtering m.v. Arealet skal tilsås og beplantes, steinsettes, eller opparbeides på annen parkmessig måte.

3.9 o_Kjøreveg

Veien skal være offentlig og opparbeides med samme utforming og standard som tilstøtende del av Sørkedalsveien.

48
865

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 o_Friområde_1-2

Friområdene skal være offentlige. Søknader om opparbeidelse av friområdene skal forelegges Bymiljøetaten til uttalelse før tillatelse gis.

Friområder skal fremstå som naturområder. Turstier og andre tiltak skal tilpasses stedlig terreng og vegetasjon, slik at disse i størst mulig grad opprettholdes.

Innenfor o_Friområde_1 og i del av o_Friområde_2 nord for «England» tillates justering av terreng for å sikre gode overganger mellom friområde og boliganlegg. Utstrekning av terrenginngrep i horisontalplanet skal være maks. 4,0 m målt fra formålsgrense Bolig.

Innenfor del av o_Friområde 2 som ligger sør for England, tillates terrenget senket for å ivareta flomvei og avrenning ut fra gårdsrom for boliger.

Innenfor O_Friområde_1 skal det opparbeides min. én tursti som forbinder f_Kjøreveg med tursti over Husebyjordet. Innenfor O_Friområde_2 skal det opparbeides min. én tursti langs vestsiden av formålsgrense mot Boligbebyggelse, med forbindelse til f_Turveg 2 og husmannsplassene «Teigen» og «England». Turstier skal ha grusdekke og være uten belysning. Bredder skal ikke overstige 2,0 m.

Ved behov for felling av trær, skal felte trær erstattes med nyplantede trær. Det skal benyttes stedegne tresorter. Trær med stammeomkrets > 1 m målt 1 m over terreng skal erstattes av minst to nyplantede trær.

4.1.1 f_Turveg_1-2

F_Turveg 1-2 skal være felles for eiendommene gnr. 29 bnr. 792, samt senere fradelte parseller fra denne, og opparbeides allment tilgjengelige. Innenfor feltene skal det opparbeides asfalterte eller grusete turveier med min. 3,0 m bredde, tilknyttet eksisterende turstier og ferdselslinjer utenfor planområdet.

På f_Turveg 1 tillates kjøring for servicebiler til Vann- og avløpsetatens anlegg i Husebyskogen. Dimensjonerende kjøretøy skal være Personbil (P).

På f_Turveg 2 tillates kjøring for brannbil og flyttebil. Dimensjonerende kjøretøy skal være Lastebil (L).

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

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

5.1 Sikringssone – andre sikringssoner (vannforsyningstunnel) H190_1-3

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Søknader om tiltak som berører hensynssonene skal forelegges Vann- og avløpsetaten før tillatelse gis.

ut
3/5

5.2 Sikringssone – høyspenningsanlegg H370 inkl. høyspentkabler

Oppføring av bygninger, beplantning eller andre tiltak som reduserer fri høyde til luftledning, tillates ikke. Alle søknader om tiltak innenfor hensynssone H370 skal forelegges netteier til uttalelse før tillatelse gis.

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

6.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560

Innenfor hensynssonen skal forekomst av «Rik edelløvskog» bevares. Tiltak som kan medføre skade på, eller vesentlig forringe vekstvilkårene for forekomsten tillates ikke. Anleggelse av byggegropp tillates ikke. Ved søknad om tiltak skal det foreligge helhetlig skjøtselsplan for forekomsten.

Hogst av trær er tillatt dersom disse kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Det tillates begrenset rydding av vegetasjon for å bedre vekstvilkårene for asketre utenfor planens område (nord for hensynssonen).

Ved anleggelse av turstier skal disse plasseres og utformes slik at inngrep i vegetasjon og terreng minimeres.

Alt arbeid skal skje i samråd med kvalifisert fagpersonell, og på en måte som ikke skader eller gir risiko for skade på kultur- eller naturverdiene.

6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Eksisterende bygninger, som avmerket med hensynssone på plankartet, tillates ikke revet eller fjernet.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene i eksteriør og bærekonstruksjoner skal legges frem for Byantikvaren før det fattes vedtak.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse må erstattes med nybygg på grunn av brann eller andre årsaker, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering og dimensjoner i utstrekning og høyder som den eksisterende.

Bygninger tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet, i tråd med dokumentasjon og etter at det er utført kulturminnefaglig vurdering.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal de opprinnelige materialene og elementene som vinduer og dører m.m. søkes bevart.

Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket i utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

6.3 Hensynssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730

Innenfor hensynssonen skal det ikke, uten etter særskilt søknad og tillatelse fra rett kulturmyndighet, igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet.

af
345

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde BG #1 (Parkeringskjeller)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert underjordisk kjeller for parkering av bil og sykler, boder mv. Eventuell nedkjøringsrampe utenfor fasadeliv skal være overdekket. Port/innkjøring skal utformes med samme kvalitet som fasaden for øvrig.

Der høydeforskjeller mellom øvre og nedre gårdsrom legger til rette for det, kan det etableres belyst areal med fasade inn til 1 etg. for fellesfunksjoner, inngang til sykkelparkering el. tilsv.

8 Bestemmelsesområde BG #2-3 (Forhager)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres private forhager for boligene. Forhagene tillates senket ned til k. +137 m.

Dersom hagene etableres på et høydenivå under nivå for tilstøtende del av fortau/turveg, skal det etableres en overgangssone med min. 2,0 m bredde mellom privat uteplass og tilstøtende fortau/turveg. Overgangssonen skal bestå av terrasserte plantefelt, og være utformet slik at de gir gode lysforhold og skjermer mot innsyn.

Eventuelle leiligheter hvor innvendig gulv ligger lavere enn tilstøtende del av f_Fortau/f_Turveg_2, og som har fasade mot bestemmelsesområdene, skal være gjennomgående eller ha minst én fasade mot vest, samt ha min. én privat uteplass utenfor bestemmelsesområdet.

9 Bestemmelsesområde BG #4 (Sykkelparkering)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert underjordisk sykkelparkering. Tak over parkeringen skal utformes som et terrassert landskap som forbinder f_Torg_1 med nedre del av skolens uteoppholdsareal. Taket skal tilrettelegges som uteoppholdsareal.

10 Bestemmelsesområde BG # 5-6 (Nettstasjon)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppføring av frittliggende nettstasjon med BRA inntil 15 m² og høyde maks. 3,5 m. Nettstasjon skal plasseres min. 1,0 m fra opparbeidet kant kjøreveg/fortau, og utenfor siktlinjer fra kjøreveg og avkjørsel.

11 Bestemmelsesområde BG # 7 (Midl. bygge- og anleggsområde)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates del av O_Friområde benyttet til midlertidig rigg- og anleggsområde ifb. med oppføring av nye boliger på areal regulert til Bolig. Ved avslutning av byggearbeidene skal området ryddes og tilbakeføres som grøntområder.

12 Bestemmelsesområde BG # 8 (Midl. bygge- og anleggsområde)

Innenfor #8 tillates anleggstrafikk for bygging av ventilasjonstårn iht. reguleringsplan S-5152 «Detaljregulering - Ny vannforsyning Oslo - Flytte ventilasjonstårn og justere tunneltrasé». Det tillates anlagt midlertidig anleggsvei på f_Fortau_2_F_Turveg_1 og Annet uteoppholdsareal (skole/barnehage)_2. For øvrig skal anleggsvei følge opparbeidet kjørevei.

4f
BH

Ved søknad om etablering av midlertidig anleggsvei skal det redegjøres for hvordan hensyn til grunneier, rettighetshaverne (herunder drift av barnehage), myke trafikanter og øvrige brukere av eiendommen ivaretas. Dette gjelder også eventuelle midlertidige omlegginger av barnehagens uteareal og/eller drift. Planen for anleggsfasen for nytt ventilasjonstårn skal oversendes grunneier for uttalelse.

Ved avslutning av byggearbeidene skal området ryddes og tilbakeføres.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

13 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for boligbebyggelse, skal bussholdeplasser i Gamle Hovsetervei og Stasjonsveien («Hovseter T») være sikret opparbeidet.

14 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for boligbebyggelse skal eiketre, avmerket i plankartet som «Eksisterende tre som skal bevares», dersom dette felles, reetableres som eikepyramide innenfor O_Friområde_2.

15 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse for boliger, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse gis.
- Blågrønne tiltak skal være ferdig opparbeidet. Ved ferdigstilling utenfor vekstsesong kan brukstillatelse gis på vilkår om at beplantning ferdigstilles i påfølgende vekstsesong.
- O_Friområder og F_Turveg som avmerket i plankartet,
- Flytting eller gjenoppføring av sidebygning til bevaringsverdig bebyggelse innenfor Annen offentlig eller privat tjenesteyting (kafé, forsamlingslokale, galleri, lokale for formidling/undervisning, virksomhet med allmennnyttig formål).
- Kjøreveg, fortau, torg og parkeringsplasser/fortau, som avmerket i plankartet,
- Uteoppholdsareal for skole og barnehage innenfor felt Annet uteopphold (skole/barnehage)_1-2,
- riving av fortau på østsiden av adkomstveien, samt etablering av beplantning e.l. som motvirker gangtrafikk mellom resterende del av fortau og fortau i Sørkedalsveien,
- ny fotgjengerovergang på vestsiden av krysset Sørkedalsveien,
- bussholdeplasser i Sørkedalsveien («Huseby skole») i tråd med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

16 Før ferdigattest

Før det gis ferdigattest for boligbebyggelse, skal privat overvannsledning til Mærradalsbekken være utbedret.

