

Reguleringsplan for Lofsrudveien 1

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 180/588 og del av 180/1.

Kartnummer <XXXXXXX>, [dato] <og revidert [dato]>

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende kultursenter / moské.

Bestemmelser til arealformål

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

Forsamlingslokale for religionsutøvelse/ offentlig privat eller privat tjenesteyting (kultur).

1.1 Utnyttelse

Maks. tillatt BRA skal være 2 000 m²

Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningenes bruksareal. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA. Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

1.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og høyder som vist på plankartet.

For Bygg B tillattes det oppført utvendig rømningstrapp fra tak i lett konstruksjon utenfor byggegrensen i syd.

For Bygg B tillattes det oppført utvendig rømningstrapp fra parkeringskjeller utenfor byggegrensen i sydvest.

Nettstasjon tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra formålsgrensen. Rundt nettstasjon skal det være 5 meter ubebygget areal på alle sider.

1.3 Høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte høyder som vist på plankartet. For bygg B innenfor de øverste 3 meter tillates kun takoppbygg innenfor maksimum 30% av takflatens underliggende areal.

1.4 Utforming av bebyggelsen

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Ny bebyggelse skal videreføre den eksisterende bebyggelsens form, volum og materialbruk. Bygg B skal utformes med tegl som gjennomgående fasademateriale. Fasade mot gangveien i nordvest skal utformes som en åpen og aktiv fasade med stor andel glass.

For Bygg B skal den samlede bredden på dørene mot hovedkorridoren på fasaden mot nord være minst 4 meter

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Bygg B skal ha takterrasse. Takterrassen skal utformes med inndeling i, og møblering av ulike oppholdssoner ved hjelp av levegger, pergolaer, plantekar m.m.

Minst 50% av takterrassen skal ha grønt tak, og beplantes med minimum 40 cm vegetasjonsdekke for robust vegetasjon.

Teknisk rom / lager/ takoppbygg skal bygges som et volum. Det skal plasseres på den sydøstlige delen av taket på Bygg B. Teknisk rom skal ha grønt tak. Det tillates ikke vinduer på fasadene til takoppbygg mot syd og sydvest.

Rekkverk for takterrasse skal bygges i glass eller annet transparent konstruksjon og plasseres minst 1 meter inn fra fasadeliv.

Alle bygningselementene på takterrassen skal integreres i bygningens helhetlige utforming.

Oppbygg på eksisterende trappetårn mot nord skal utformes som et avtrappet tårn, og skal bygges som en åpen, lett metallkonstruksjon med perforert metall kledning og glass som hovedelementene. Tårnet skal ikke ha rom for varig opphold.

Det tillates plassert på tak til Bygg A og Bygg B solfangere eller andre energiproduiserende enheter.

1.5 Utearealer

Det skal opparbeides en hellebelagt forplass nord for Bygg B, mellom Bygg A og Bygg B, på minst 100m².

Det skal opparbeides en uteplass nordvest for Bygg B med minst 100m² permeable overflater.

Nordvest i planområdet tillates det anlagt trappetrinn og tilhørende rekkverk fra offentlig gang- og sykkelvei til adkomstvei ved byggets hovedinngang.

Forplass

På forplassen tillattes kun åpne konstruksjoner eller konstruksjoner med minst 80% glassandel.

På forplassen mellom Bygg A og Bygg B tillattes oppføring av baldakiner over inngangsdører.

På forplassen mellom Bygg A og Bygg B tillattes oppføring av glasstak samt glassvegger /glassdører mot nordvest. Den samlede bredden på dørene mot vest skal være minst 4 meter.

På forplassen mot nordvest tillattes det oppført en metall port og gjerde. Port og gjerde skal ha høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

1.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de av de ubebygde delene av tomten skal opparbeides. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk i oppholdsarealer med gjerder, leegger og støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

1.7 Avkjørsel

Avkjørsel skal være som vist med pil på plankartet.

1.8 Parkering

Planområdet skal ha parkering og tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022.

1.9 Miljø

Krav om fossilfri bygge- og anleggsplass.

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 rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

Energiforsyning

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.

Det kan anvendes alternative energikilder dersom disse energimessig og miljømessig er tilsvarende eller bedre enn fjernvarme.

For bygg B kan det videreføres eksisterende energikilde (grunnvarme) etablert for bygg A.

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.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt 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.

1.10 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal plasseres ved avkjørsel til Lofsrudveien

1.11 Beplantning

Ved beplantning av området skal det brukes stedegne arter som støtter opp om det biologiske mangfoldet. Det skal plantes 8 nye trær langs nabogrense syd for planområde, som vist på plankart. Stammekrets skal være minst 15cm og jordsmonn på minimum 15m³ per tre.

1.12 Bevaring av trær

Trær innenfor planområdet som skal bevares er vist på plankartet.

1.13 Fremmede arter

Masser som kan være infisert med planterester eller frø fra fremmede arter skal leveres til godkjent mottak.

1.14 Blågrønn faktor (BGF)

Prosjektet skal tilfredsstille kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

2 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis første midlertidig brukstillatelse skal godkjent overvannsløsning skal være ferdig opparbeidet

Før det gis første midlertidig brukstillatelse skal utearealene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.