

Reguleringsplan for Konows gate 5-7

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr. 233/bnr. 232, gnr. 233/bnr. 234 og del av gnr. 999/bnr. 9.
Kartnummer OIB-201806906-2, datert 10.05.2021, revidert 28.04.2022.

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for flere nye boliger og et næringslokale langs Konows gate. Ny bebyggelse skal bidra til en mer tydelig og bedre byromsstruktur langs Konows gate og et godt gatemiljø. Planen skal sikre at alunskiferbruddet i skrenten bevares og styrkes som et kulturminne.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. 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, fordrøyningsarealer, magasiner 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 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.

1.2 Krav om fossilfrie bygge- og anleggssteder

Bygge- og anleggsstedet skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsstedet, 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 anleggsstedet er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsstedet.

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, kultur, konsulentvirksomhet)/kontor/bevertning

2.1.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) for planområdet er 7 700 m² herav forretning/bevertning/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, kultur og konsulentvirksomhet) på maksimalt 800 m² BRA.

Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Parkeringskjeller, bodareal, trapperom og tekniske rom som ligger under terreng medregnes ikke i BRA.

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 bygningens bruksareal.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser for parkeringsanlegg og maksimale høyder som er angitt på plankartet. Der det ikke er byggegrense er formålsgrense lik byggegrense.

Innenfor de øverste 2,5 m, angitt med maksimale kotehøyder i plankartet, tillates kun oppført tekniske installasjoner, røykluker, solceller eller andre energiproduserende enheter, pergola eller liknende skjermingskonstruksjoner samt fast møblering.

Øverste takflate, angitt med maksimal kotehøyde k+45,8 i plankartet skal ikke brukes til opphold, og det tillates derfor ikke møblering, pergolaer eller andre skjermingskonstruksjoner.

Takoppbygg og andre oppstikkende elementer over gesimshøyde skal være tilbaketrukket min. 2 m fra fasadeliv mot nord (Konows gate) og minimum 0,5 m fra fasadeliv mot de andre himmelretningene.

Tekniske elementer kan ha en maksimal utstrekning på 5 % av underliggende takflate. Pergolaer eller lignende skjermingskonstruksjoner kan ha en maksimal utstrekning på 15 % av underliggende takflate.

Mot Konows gate kan bygningsdeler krage ut maks 0,3 m og franske balkonger krage ut maks 0,5 m over formålgrensen/fasadeliv, med minimum 4,5 m fri høyde fra underkant dekke bygningsdel/balkong til terreng.

Mot gårdsrom kan balkonger krage ut maks 2,2 m og franske balkonger krage ut maks 0,5 m over byggegrensen/fasadeliv, med minimum 2,8 m fri høyde fra underkant dekke balkong til terreng.

Det kan etableres takterrasse på tak. Pergola, annen skjerming og sikring av takterrasse skal oppføres i tilknytning til takterrasser. Pergola kan oppføres inntil 2,5 meter høyde og skal trekkes minimum 2,5 m inn fra fasadeliv mot gate og minimum 1,2 m fra fasadeliv mot gårdsrom. Skjermvegg kan oppføres inntil 1,8 m høyde og skal trekkes minimum 1,2 m inn fra fasadeliv. Rekkverk tillates oppført inntil 1,3 m høyde, skal utformes åpent og transparent og minimum trekkes 0,5 m fra fasadeliv.

2.1.3 Bruk

Det skal avsettes et næringslokale på minst 130 m² i første etasje på hjørnet i nord mot Konows gate.

Næringslokalet skal ligge i 1. etasje på gateplan med henvendelse ut mot gaten og portalen. Fasader på næringslokalet skal utformes med stor andel glass for å sikre åpenhet mot Konows gate.

Arealer på gateplan i tilknytning til næringslokalet skal kunne møbleres og brukes til enkel uteservering eller tilsvarende. Det skal være plass til sykkelparkering med inntil to plasser.

Øvrige arealer for kontor, forretning, bevertning, annen offentlig eller privat tjenesteyting kan plasseres i de to nederste etasjene mot Konows gate og skal ha inngang fra gaten.

I de nederste etasjene mot Konows gate og gårdsrommet skal det etableres minst åtte byboliger over to etasjer med direkte utgang til private uteoppholdsareal.

2.1.4 Utforming av bebyggelsen

Det skal være høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. skal integreres i den arkitektoniske utformingen med hensyn til form og materialbruk i fasader. Takoppbygg skal samles i færrest mulige volumenheter.

Bebyggelsen skal ha flate tak med mulighet for takterrasser. Eventuelle solceller tillates på øverste takflate. Takflatene som ikke benyttes til takterrasse eller takoppbygg skal ha sedum eller tilsvarende vegetasjon.

Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med variasjon i fasadeuttrykket. Fasade mot gate skal ha en vertikal inndeling med ulik materialbruk og fargesetting.

Det skal benyttes robuste og varige materialer av høy estetisk kvalitet og med gode miljø- og aldringsegenskaper.

Fasadematerialene mot Konows gate skal samspille godt med omgivelsene og ha en fargepalett som er karakteristisk for den historiske bebyggelsen i området.

Mot gårdsrommet skal hovedmateriale være tre. Portalen skal kles med treverk eller tilsvarende kontrasterende materiale på vegger og himling.

Grunnplanet skal ikke gis samme nivå i hele bygningens lengde langs Konows gate, men avtrappes/terrasseres med ulike nivåer for å møte tilliggende fortau på en god måte.

For boliger mot Konows gate skal felles inngangspartier ligge ut mot gaten. Boliger som kan ha direkte adkomst mot Konows gate skal ha egne innganger fra gate og direkte utgang til gårdsrom. Inngangen skal være tilbaketrukket minimum 1,5 m fra øvrig fasadeliv. Fasaden på de nederste etasjene skal gis en utforming som gjenspeiler typologi og bruk. Ved kombinert bruk skal fasadene være visuelt åpne og utadrettet slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot, og er synlig fra Konows gate.

2.1.5 Krav til utearealer

Uteoppholdsarealet for boligene skal utgjøre minimum 20 % av tillatt boligareal BRA. Minimum 60 % av dette skal ligge på terreng eller lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal. Minimum 40 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og 20.00. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av utearealet. Felles takterrasse kan medregnes i uteoppholdsarealet.

Minimum 30 % av terreng eller lokk skal ha vegetasjonsdekke på minst 1,0 m. Opphøyde terrengformasjoner og plantekasser med plass til trær og hekkbeplantning kan inngå i dette.

I tilknytning til takterrasser skal det etableres plantekasser med jordlag på 20 – 40 cm som skal beplantes med vegetasjon som bidrar til biologisk mangfold.

Ubebygget areal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer og gangarealer skal opparbeides som felles uteoppholdsarealer og gis et sammenhengende, helhetlig preg. Uteoppholdsarealet skal gi muligheter for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper. Uteoppholdsarealene skal gis et frodig preg med variert beplantning, møblering og belysning med høy visuell kvalitet. Overvann skal brukes som et opplevelseselement i utformingen av utearealene. Det skal avsettes et areal på minst 75 m² som kan benyttes til urban dyrking eller beplantning som bidrar til god biodiversitet. Terrengbearbeiding for å ivareta en hensiktsmessig overvannshåndtering tillates.

2.1.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligbebyggelsen.

Planen skal dokumentere: utforming og materialbruk i oppholdsarealer med faste utemøbler, lekeapparater, gjerder, leegger og støttemurer, gangveier, parkeringsareal for sykkel, håndtering av renovasjon, overvann og snø, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater. Sikring av skifervegg og markering av sikkerhetssone knyttet til rasfarlige partier skal vises. Det skal vises belysning av fjellvegg i forlengelsen av åpning i bebyggelsen.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.7 Takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en takplan i målestokk 1:200. Takplanen skal vise opparbeidelse av takflater, soneinndeling av uteoppholdsarealer, møblering, beplantning, nødvendig sol- og vindavskjerming og arealer for overvannshåndtering.

2.1.8 Blågrønn faktor og tiltak

Metodikken for beregning av blågrønn faktor skal benyttes jf. den til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor, og total blågrønn faktor skal minimum tilfredsstillende 0,8.

2.1.9 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel fra Konows gate som vist med pil på plankartet.

2.1.10 Leilighetsfordeling og bokkvalitet

Leilighetsfordelingen skal være:

Maks 35 % leiligheter med 35- 50 m² BRA

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

Leiligheter mindre enn 35 m² tillates ikke. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord. Leiligheter som har fasade mot Konows gate skal være gjennomgående eller ha fasade mot to himmelretninger.

Alle leiligheter skal ha privat balkong eller markterrasse.

2.1.11 Parkering

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

Bil:

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

Fra 0 til 0,5 plasser per 100 m² BRA forretning

Fra 0 til 0,2 plasser per 100 m² BRA kontor

Fra 0 til 0,5 plasser per 100 m² bevertning

Fra 0 til 0,5 plasser per 100 m² annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, kultur og konsulentvirksomhet)

Sykkel:

Fra 3 plasser per 100 m² BRA bolig
Fra 3 plasser per 100 m² BRA forretning
Fra 2,5 plasser per 100 m² BRA kontor
Fra 3 plasser per 100 m² BRA bevertning
Fra 3 plasser per 100 m² BRA annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, kultur og konsulentvirksomhet)

Minimum 50 % av plassene skal ha overbygg. Om parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlåst.

Det skal avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstraustyr.

2.1.12 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021. Følgende presiseringer skal gjelde:

- Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone.
- Leilighetene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom, herunder minimum et soverom, skal vende mot stille side.
- Dempet fasade kan benyttes som erstatning for stille side for inntil 1 leilighet i hver etasje på hjørnet mot Konows gate. Avbøtende tiltak på fasade kan være bruk av tett felt på balkonger, lokal støyskjerm foran luftedel av vindu, eller annen form for spesialvindu som gir lyddemping i lufteposisjon.

Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyuksatt side skal ha balansert mekanisk ventilasjon. Friluftsinntak skal plasseres lengst mulig vekk fra Konows gate og høyest mulig over bakkenivå.

2.1.13 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 Fortau

Fortau skal være offentlig.

Fortau skal anlegges med en bredde 4 m.

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

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

4.1 Andre sikringssoner – ras og skredfare H310

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn dokumentasjon om nødvendige sikringstiltak av fjellskjæring innenfor sikringssone. Sikringsarbeider skal være utført og dokumentert før igangsettingstillatelse kan gis.

4.2 Hensynssoner – Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø - H570

Inngrep i hensynssonen i form av utgraving/ sprengning tillates ikke. Sikringstiltak mot ras og steinsprang tillates.

4.3 Hensynssoner – Båndlegging etter lov om kulturminner - H730

Området avmerket på plankartet er båndlagt etter lov om kulturminner. Tiltak i henhold til planen vil kunne iverksettes etter godkjent plan. Det stilles ikke vilkår om arkeologisk overvåking ved gravearbeider for de delene av reguleringsplanen som ligger innenfor den automatisk fredete middelalderbyen.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1 (Parkeringsanlegg)

Parkeringsanlegg skal ligge innenfor bestemmelsesområde #1 og skal ligge under terreng.

5.2 BG #2 (Portal)

Det skal etableres åpning/portal i bebyggelsen, vist med bestemmelsesområde # 2. Mot Konows gate skal portal ha minste høyde på 4,5 m og minstebredde på 7,0 m. Det tillates ikke vegetasjon, støyskjerm eller bygningsvolumer som kan hindre direkte sikt via portal fra Konows gate til alunskiferbruddets fjellskrent.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før rammetillatelse

Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg og infrastruktur skal det innsendes byggeplan i målestokk 1:200. Byggeplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten før rammetillatelse gis.

7 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal tiltak som bedrer forholdene for gående og syklende i Oslo gate, mellom Schweigaards gate og Kongsveien, være sikret opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal trikketrase og sykkelvei mellom Kongshavn videregående skole og Bispegata være sikret opparbeidet.

8 Før bebyggelse tas i bruk

8.1 Fortau

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen innenfor planområdet skal offentlig fortau som vist i plankartet, jf. § 3, være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

8.2 Blågrønne tiltak

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet. Utvendig opparbeidelse tillates ferdigstilt påfølgende sommer dersom byggetiltak tas i bruk i vinterhalvåret.

8.3 Overvannsløsning

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 28.02.2024, sak 56/24.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 04.03.2024.