

Reguleringsbestemmelser for Øverliveien 6

Detaljregulering for gnr./bnr. 172/13

Kartnummer OSO-201911627, 23.04.2021 og revidert 18.01.2022 og 22.02.2023

Planens hensikt

Intensjonen med planen er å følge opp reguleringsplan S-3248 med detaljreguleringsplan og legge til rette for tett-lav boligbebyggelse tilknyttet et eksisterende boligområde. Det foreslås 22 boenheter med tilhørende uteområder og parkering. Planen har også til hensikt å sikre gangforbindelser gjennom planområdet.

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 regnbørsmengder 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 regnbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, 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.

Langs reguleringsområdets yttergrense mot øst og syd skal det settes av nødvendig areal til flomvei, både fra reguleringsområdet og fra inntilliggende området nord for reguleringsområdet.

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 og bekker 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.

Avrenningshastighet på overvann tillates ikke økt som følge av tiltaket.

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 anleggsplasser

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.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse

2.1.1 Utnyttelse

Maks tillatt BRA = 4 000 m². Maks tillatt prosent bebygd areal BYA = 18%.

2.1.2 Plassering

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrenser som angitt på kartet.

Det tillates overbygg for sykkelparkering utenfor byggegrenser.

Renovasjonsløsning skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #2, renovasjon, som vist på plankartet.

Balkonger kan krage inntil 2 meter ut fra fasadeliv.

Gangforbindelser skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #4, gangforbindelser, som vist i plankartet. Gangforbindelsene skal etableres med bredde 1,8 meter, og skal opparbeides allment tilgjengelig.

Støttemur tillates plassert som vist på plankartet. Støttemur tillates oppført inntil 3 meter, overkant støttemur skal ligge i nivå med kjøreveg.

2.1.3 Høyder

All bebyggelse skal oppføres innenfor maks høyder som angitt på plankartet.

2.1.4 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal ha skrå tak i retning parallelt med kotene, altså i retning østvest.

Det tillates inntil 3 etasjer, hvorav én skal være underetasje dersom etasjeantallet er mer enn 2 etasjer.

Treverk skal benyttes som hovedmateriale i kledningen.

2.1.5 Leilighetsfordeling

Det tillates oppført inntil 22 boenheter fordelt på rekkehus og tomannsbolig.

2.1.6 Krav til uteoppholdsarealer

Det skal opparbeides minste felles uteoppholdsareal (MFUA) tilsvarende 20 % av BRA bolig. Minimum 50 % av MFUA skal ha sollys i 5 timer per. 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom 15.00 og 20.00.

I tillegg til felles uteoppholdsareal skal det opparbeides privat uteoppholdsareal 2 meter ut fra fasadeliv mot sør og nord.

Areal beregnet til MFUA skal ikke være brattere enn 1:3. MFUA skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Fjerning av større trær tillates ikke, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Dette gjelder ikke for fjerning av syke eller døde trær. De skal erstattes med nye stedegne trær dersom de må felles. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 1 meter, målt 1 meter over terreng.

Støttemuren langs kjørevegen skal begrenses mest mulig i omfang.

Det skal vektlegges god terrengtilpasning og tilbakeføring til eksisterende landskap/terreng skal etterstrebes.

Blågrønn faktor og tiltak

Metodikk i norm for beregning av blågrønn faktor skal benyttes, og total blågrønn faktor skal tilfredsstille 0,8. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at krav til blågrønn faktor er oppfylt.

2.1.7 Terrengtilpasning

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødig skjemmende terrenginngrep. Eventuelle murer må oppføres med stedegen stein.

Terreng skal arronderes inntil bygningene.

2.1.8 Utomhusplan

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

Utomhusplanen skal dokumentere:

Utforming og materialbruk i møblerte oppholdsarealer med sittegrupper, lekeapparater, gjerder, leegger og støttemurer, boder, gangforbindelser, internveier med snuareal, adkomstveier, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvann og snø, fordrøyningsanlegg, vegetasjonsskjerm, stigningsforhold, belysning, gangforbindelser og skilting for universell utforming.

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng med angitt stigningsforhold og kotehøyde på nytt terreng, eksisterende og planlagt vegetasjon og beplantning, herunder trær som skal bevares/felles.

Renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil fra offentlig trafikkareal skal vises på utomhusplanen.

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

2.1.9 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes marksikringsplan.

Marksikringsplanen skal vise hvordan større trær og vegetasjon som skal bevares ivaretas i opparbeidelsen av tiltaket.

2.1.10 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil i plankartet.

2.1.11 Renovasjon

Renovasjon skal løses med tradisjonelle avfallsbeholdere. Renovasjonsløsning skal være felles for gnr./bnr. 172/13, 172/119 og 172/144 og senere utskilte parseller.

2.1.12 Parkering

Parkering skal etableres i forbindelse med boligene og skal opparbeides innenfor byggegrenser.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være tilpasset personer med funksjonsnedsettelse.

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

Bil:

Maks 1 plass per bolig.

Sykkel:

Minimum 3 plasser per 100 m² BRA bolig. Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for strømuttak for elbil.

Minimum 50 % av sykkelplassene skal være overbygd.

Det skal etableres areal til sykkelservice.

2.1.13 Miljøfaglige forhold

Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, eller senere retningslinje som erstatter denne. Avbøtende tiltak mot utendørs støy skal skje i form av støyskjerm. Høyden på støyskjermen skal være maksimalt 1,8 m.

Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Alle soverom skal ha vindu med støynivå under anbefalte grenser i tabell 2 i T-1442/2021, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Fjernvarme

Tiltak over 1 000 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.

2.2 Boligbebyggelse, felt 2

2.2.1 Utforming av bebyggelsen

Fasaden i felt 2 skal være vertikalt forskjøvet, slik at bebyggelsens fasader ikke oppleves som flate og monotone.

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

3.1 Byggeplan

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

3.2 Kjøreveg, offentlig

Kjøreveg skal være offentlig. Veien skal opparbeides som vist på plankartet.

3.3 Kjøreveg, felles

Kjøreveg, skal være felles for gnr./bnr. 172/13, 172/119 og 172/144 og senere utskilte parseller. Kjøreveg skal opparbeides med gatestein for hver 5 m på tvers av kjørevegen, hver stripe skal ha en minimumsbredde på 0,3 m. Kjørevegen skal opparbeides allment tilgjengelig og med bredde og plassering som vist på plankartet.

Det skal etableres kjøresterkt rekkverk på topp støttemur langs kjøreveg.

3.4 Fortau

Fortau skal være felles for gnr./bnr. 173/13. Fortau skal opparbeides allment tilgjengelig og med bredde og plassering som vist på plankart.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Overvannstiltak

Overvannstiltak skal være offentlig og benyttes til grøft for oppsamling av overvann fra høyereleggende områder.

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

5 Hensynssoner (pbl. § 12-6)

5.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen, H190

Tiltak innenfor sonen som kan påvirke tunnelen eller VAVs installasjoner negativt skal ikke gjennomføres uten skriftlig tillatelse fra Vann- og avløpsetaten. Dette gjelder sprenging eller boring, herunder boring etter jordvarme eller grunnvann, peling eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan innebære fare for skader på tunnelen. Sprenging innenfor hensynssonen kan bare gjennomføres dersom det foreligger en geoteknisk vurdering som konkluderer med at tiltaket ikke vil medføre skade eller ulempe for tunnelen. Graving innenfor sonen skal koordineres med Vann- og avløpsetaten.

Den geotekniske vurderingen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse.

5.2 Bevaring kulturmiljø - H570

Bygning reetablert innenfor hensynssone H570 tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller tilbygget. Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av bygningens kulturhistoriske og estetiske verdier. Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, kledning, taktekking med videre bevares med sin opprinnelige plassering.

Bygningen skal reetableres og i nødvendig grad istandsettes etter antikvariske prinsipper. Graden og utformingen av nødvendig istandsetting som følge av flyttingen avklares i samråd med kulturminnemyndighet. Dette gjelder også hvis bygningen skades eller ødelegges i forbindelse med flytting.

Bygningen skal huse fellesfasiliteter som er relevant for hovedformålet i planen.

Alle søknadsppliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges kulturmyndighet for uttalelse, før det fattes vedtak.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde #1 (bevaring trær)

Innenfor bestemmelsesgrensen som vist på plankart skal eksisterende trær, naturtype, terreng og vegetasjon bevares.

7 Bestemmelsesområde #2 (renovasjon)

Renovasjon skal løses innenfor bestemmelsesgrensen som vist på plankartet.

8 Bestemmelsesområde #3 (kulturminner)

Bygning avmerket på plankartet med *kulturminne flyttes* skal flyttes til felt hensynssone kulturmiljø H-570.

9 Bestemmelsesområde #4 (gangforbindelser)

Det skal etableres gangforbindelse gjennom planområdet, til Tjernlia i vest og til bussholdeplass i sør. Gangforbindelsene skal opparbeides allment tilgjengelig. Gangforbindelser skal opparbeides med 1,8 m bredde og skal legges skånsomt og naturlig i terrenget.

10 Bestemmelsesområde #5 (balkong)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablering av balkong som krager utover byggegrensen.

11 Bestemmelsesområde #6 (flomvei)

Innenfor bestemmelsesområde skal det etableres en flomvei, flomveien skal føres i stikkledning under Øverliveien.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse, skal det sendes inn dokumentasjon som viser avrenningshastigheten på overvann.

Ved søknad om rammetillatelse, skal det sendes inn uttalelse fra Bymiljøetaten om utforming av flomvei innenfor bestemmelsesområde #6.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

12 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse innenfor planområdet, skal kollektivfelt og sykkeltilrettelegging langs Enebakkveien fra krysset Øverliveien/Enebakkveien til rundkjøring i Enebakkveien med avkjøring til Ljabruveien være sikret opparbeidet.

13 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal offentlig kjøreveg og overvannstiltak innenfor planområdet være opparbeidet i tråd med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet, skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal kulturminne være flyttet som angitt i plankartet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal gangforbindelser gjennom planområdet være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal felles kjøreveg og fortau være opparbeidet.

OSLO KOMMUNE

**Detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved
bystyrets vedtak av 29.05.2024, sak 135/24.**

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 13.06.2024