

Reguleringsplan for Lørenvangen 25 m. flere

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr. 124 bnr. 96 m. flere

Kartnummer ONOR-201909046, 29.04.2022

03.12.2021, med endringer etter offentlig ettersyn sist 08.04.2024

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for transformering av området fra næring til boliger, for oppføring av to nye boligblokker i et etablert boligområde på Løren.

Vertikalnivå 1

1 Kombinert bebyggelse og anlegg

Området reguleres til kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell, overnatting, bevertning.

Areal under terreng skal ikke overstige 505,3 m² BRA

Vertikalnivå 2

2 Fellesbestemmelser

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

2.1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for kort intensitet regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40%. Hele nedbørsfeltet tas i betraktning ved beregning av nedbørsmengder og håndtering av overvann.

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.

2.1.2 Biologisk mangfold

Ved beplantning av området skal det brukes arter som støtter opp om og øker områdets biologiske mangfold. Det skal brukes stedegne arter.

Det kan gjøres unntak fra kravet om stedegne arter for arter med begrenset invasjonspotensiale, tradisjonelle produksjonsarter, frukt og bær, sterile arter, arter med spesiell pryddverdi og arter viktig for pollinerende insekter og fugler.

2.1.3 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal tilfredsstillende norm tatt til orientering av bystyret 27.09.23.

Boligprosjekter skal tilfredsstillende blågrønn faktor på 0,7. Grøntarealet i Park felt 2 kan medregnes i grunnlagsarealet for beregning av blågrønn faktor.

Kjøreveg med fortau, gang- og sykkelanlegg skal tilfredsstillende blågrønn faktor på 0,1.

Dokumentasjon på blågrønn faktor skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

2.1.4 Bygge- og anleggsperioden

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskiner, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, 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.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan og takplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av planområdet skal opparbeides som uteoppholdsarealer. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk, møblerte oppholdsarealer med sittegrupper, lekeapparater, gjerder, leegger, støttemurer og utvendige trapper, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel, oppstillingsareal for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente planen før midlertidig brukstillatelse gis.

2.2.2 Plan for overvannshåndtering

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges frem en detaljert overvannsplan som viser valgte løsninger for overvannshåndtering og hvordan overvannshåndtering løses i byggefasen. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før søknaden fremmes for Plan- og bygningsetaten. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad. Se pkt. 2.1.1.

2.2.3 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en marksikringsplan for bevaring av trær. Planen skal beskrive tiltak innenfor hensynssonen for naturmiljø, herunder ny vegetasjon og ny gangvei, og hvordan tiltakene skal opparbeides for å sikre eksisterende trær som skal bevares. Marksikringsplanen skal utarbeides av sertifisert arborist, som skal følge opp planen under anleggsarbeidene.

2.2.4 Forurensset grunn

Ved mistanke om forurensset grunn skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan med opplegg for grunnundersøkelse, som skal godkjennes av kommunen senest før igangsettingstillatelse.

2.2.5 Trafikkplan

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for trafikkavvikling i anleggsfasen, herunder framkommelighet for gående og syklende og trafikkssikkerhet.

3 Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/ forretning/ bevertning/ offentlig eller privat tjenesteyting (helse, kultur)

3.1 Miljøforhold og dokumentasjonskrav

3.1.2 Støy

Anbefalte støygrenseverdier, som angitt i retningslinje T-1442/ 2021, skal gjelde for planen.

Det tillates etablert bolig i gul støysone, forutsatt at følgende oppfylles:

- Boliger skal ha minimum én fasade som vender mot stille side. For maksimalt 8 hjørneleiligheter tillates det at minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minimum ett soverom kan etableres mot dempet fasade. Dempet fasade kan oppnås ved tiltak på fasaden, som innglasset balkong, luftevinde, himlingsabsorbent på balkong eller lignende.

Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles uteoppholdsarealer med støynivå under anbefalt grense iht. tabell 2 i T-1442/21.

Avbøtende tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Tiltak skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

3.1.3 Luftkvalitet

Anbefalte grenseverdier som angitt i T-1520 skal legges til grunn for utbyggingen.

3.1.4 Fjernvarme

Tiltak over 1.000 m² skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

3.2 Utnyttelse og utforming

3.2.1 Bruk

Forretning, bevertning og offentlig eller privat tjenesteyting kan bare etableres i 1. etasje av byggene. Mot Lørenvangen skal det etableres min. 150 m² publikumsrettede formål med åpen fasade og atkomst fra gaten.

3.2.2 Utnyttelse

Totalt bruksareal skal ikke overstige 7.800 m² BRA.

Parkeringskjeller, bodareal, trapperom og tekniske rom helt eller delvis under terreng medregnes ikke i BRA. Ikke permanente installasjoner, som møblering og solskjerming, på takterrasser og i gårdsrom regnes heller ikke med i BRA.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50% av planets bruksareal.

Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

3.2.3 Plassering og høyder

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale høyder som angitt i plankartet.

I 1. etasje skal arealer for forretning, bevertning og offentlig/ privat tjenesteyting ha en etasjehøyde på minimum 4 meter (fra overkant gulv til overkant gulv i etasjen over).

Maksimale høyder inkluderer alle installasjoner på tak, herunder tekniske installasjoner og takoppbygg. Innenfor de øverste 3,6 meter av angitt kotehøyde tillates kun oppført takoppbygg for tilkomst til tak, tekniske installasjoner, plantekar, pergolaer, drivhus, sol- og vindavskjerming og rekkverk. Takoppbygg for heis/ trapp og tekniske installasjoner kan samlet utgjøre maks 20 % av bygningens totale takflate. Ikke permanente installasjoner på tak, som solskjerming kan utgjøre maks 10% av bygningens totale takflate..

Balkonger mot offentlig vei kan krage ut inntil 2 meter fra fasadeliv. Øvrige balkonger kan krage inntil 2,2, meter ut fra fasaden.

Balkonger kan gå ut over byggegrense, men kan ikke ut over formålsgrense.

Mot offentlig vei skal balkonger som ikke ligger på terreng, ha fri høyde min. 3,5 meter fra terreng under balkongen. Balkonger i 1. etasje kan ha en sokkel på opptil 1 meter for å oppnå tilstrekkelig tilpasning mot høyder på fortau.

Forstøtningsmurer, utvendige trapper og terrengbearbeiding som er del av en helhetlig landskapsbearbeiding tillates etablert utenfor angitte byggegrenser, men ikke utenfor formålsgrensen.

3.2.4 Utforming

Bebyggelse og anlegg skal ha en helhetlig utforming og høy arkitektonisk kvalitet både i utforming og materialbruk. Materialene skal oppfylle krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid. Bebyggelsen skal utformes og detaljeres slik at den samlet fremstår med et enhetlig arkitektonisk uttrykk. Fasader skal varieres ved bruk av farger, sprang i fasadelivet og detaljering.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Felles takterrasser skal tilrettelegges for opphold ved bruk av vegetasjon, møblering, vindskjerm og/ eller klimatilpasning.

Takflater som ikke benyttes til takterrasser, takoppbygg for heis / trapp og tekniske installasjoner, skal utformes som grønne tak med vegetasjon. Grønne takflater skal ha et variert uttrykk, og minst 40% av de grønne takflatene skal ha min. 40 cm. jorddybde.

Bebyggelse mot offentlig gate skal ha inngang fra gateside med gjennomgang til uteoppholdsareal i indre gårdsrom.

Nedkjøringsrampe til p-kjeller skal plasseres innendørs. Overhøyde på parkeringsrampe i gårdsrom skal inngå som en del av terrengbehandlingen.

3.2.5 Boligsammensetning og planløsning

Området skal ha variert leilighetssammensetning etter følgende beregning:

- Maksimum 35 % leiligheter kan være mellom 35 og 50 m² BRA.
- Minimum 40 % leiligheter skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20% kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieleilighet på 20 m² integrert.
- Det tillates ikke boenheter under 35 m² BRA.
- Bebyggelsen skal ha min. ett fellesrom på min. 70 m² BRA.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

3.2.6 Krav til utearealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minst 20 % av boligenes m² BRA. Minst 60 % av MFUA skal være på terreng eller lokk. Minst 40 % av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20. I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer og takterrasser.

Det skal videre sikres et felles sammenhengende uteareal (SFUA) på 80% av krav til uteareal på terreng.

Utearealene, inklusive arealer ut mot fortau i Lørenvangen og Lørenfarete, skal opparbeides med vegetasjon og minst 24 trær som øker området biologiske mangfold. Nye trær skal ha en stammeomkrets på min. 12-14 cm. Utearealene skal inndeles og møbleres med oppholdssoner, tilrettelagt for alle aldersgrupper. Utearealene skal omfatte fellesfunksjoner, møteplasser for beboerne og arealer for dyrking

Minst 20% av utearealet skal ha jorddybde minst 1 meter for å sikre gode vekstvilkår for nye trær. Gangveier skal ha semipermeable dekker.

3.3 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 plasser til 0,7 plasser per 100 m² bolig.

Fra 0 plasser til 0,5 plasser per 100 m² handel og service.

Sykkel:

Fra 3 plasser per 100 m² bolig.

Fra 3 plasser per 100 m² handel og service.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Regulert kjørevei, fortau og annet vegareal langs Lørenfaret skal være offentlig. Bymiljøetaten skal uttale seg til byggeplanen.

5 Grøntstruktur – park

Parkareal skal beplantes med trær og busker, og skal ha en helhetlig utforming og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplantning og belysning. Parkene skal opparbeides i henhold til godkjent detaljert landskapsplan.

Felt 1

Parken skal være allment tilgjengelig. Gjennom området skal det opparbeides en gangforbindelse som viderefører forbindelsen fra fortau langs Lørenfaret til gangveier i «den grønne ringen». Forbindelsen skal ha min. 1,8 meters bredde.

Landskapsplanen skal vise hvordan parken skal opparbeides sammenhengende med tiliggende park i gnr. 124 bnr.1, reguleringsplan S-4884, og skal ivareta behovet for nødvendig atkomst for nyttetransport og utrykningskjøretøyer til bebyggelsen på gnr.124 bnr.1.

Felt 2

Parken skal opparbeides allment tilgjengelig, og det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse fra Lørenvangen i vest til den etablerte gangforbindelsen i Felt Park 1 på gnr. 124 bnr. 1 i øst. Gangforbindelsen skal ha 2,5 meters bredde og ha semipermeabelt dekke. Der forbindelsen krysser rotsone til eksisterende trær som skal bevares i hensynssonen, skal den være min. 1,8 meters bred og opparbeides med permeabelt dekke av grus.

Langs grøntarealet Park felt 2 skal det tilrettelegges for aktiviteter for ungdom/ større barn, sittemuligheter og ulike aktiviteter.

Innenfor Park felt 2 skal det plantes minimum 6 nye trær som skal ha en stammeomkrets på min. 18-20 cm.

6 Hensynssone for naturmiljø

Trær innenfor hensynssone grønnstruktur som er markert som eksisterende trær som skal bevares, tillates ikke fjernet. Tiltak eller byggegrøper innenfor treets rotsone tillates ikke med unntak av allment tilgjengelig gangforbindelse som skal etableres. Dersom det grunnet sikkerhetshensyn eller sykdom blir behov for fjerning av trær, skal det ved søknad foreligge rapport fra arborist.

Trær som fjernes skal erstattes med et antall trær som til sammen har en stammeomkrets tilsvarende treet som fjernes.

7 Bestemmelsesområder

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det innpasses underetasje/kjeller med parkering, boder, teknisk rom og andre støttefunksjoner til bebyggelsen over bakken.

Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det etableres avfallsbrønner eller lignende for renovasjon.

8 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal gang og sykkelforbindelser over Økernkrysset, mellom Løren og Økern, være sikret opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse skal følgende være opparbeidet:

- Tilhørende utearealer og overvannsløsninger inkl. blågrønne tiltak i samsvar med godkjent utomhusplan, takplan og plan for overvannshåndtering
- Avbøtende tiltak mot støy
- Opparbeidelse av park 2.
- Gangforbindelse gjennom park 2 fra Lørenvangen i vest til den etablerte gangforbindelsen i Felt Park 1 på gnr. 124 bnr. 1 i øst.
- Fortau langs sydsiden av Lørenfareet mot Lørenvangen 25
- Fortau langs østsiden av Lørenvangen, fra Lørenfareet til Vekslerveien.