

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr. 128/32 og del av gnr./bnr. 129/43

Kartnummer OIB- 202103851, datert 25.10.2022 og revidert 11.08.2023.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av blokkbebyggelse, der både bymessige kvaliteter og boligkvaliteter sikres, samt tilhørende infrastruktur opparbeides.

Bestemmelser til arealformål

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

1.1 Boligbebyggelse

1.1.1 Utnyttelse

Tillatt % BRA = 174 %. Areal under terreng, som tekniske rom og boder, medregnes ikke i total BRA.

1.1.1 Plassering og høyder

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser, og maks høyde angitt på plankartet.

Innenfor de 4,2 øverste meterne av maks regulert høyde tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner. Disse takoppbyggene skal samlet ikke utgjøre mer enn 15 % av hovedetasjeplan.

Det tillates pergola på inntil 20 % av underliggende takflate.

Mot vest (mot leke- og uteområder i vest og gavlveggen i sydvest) tillates utkragede balkonger med inntil 2,2 m fra fasadeliv og inntil 2,2 m utover byggegrense. Utenpåhengte balkonger kan ikke overskride 25 % av fasadens lengde mot leke- og uteområder i vest, og 35 % på gavlveggen i sydvest. Mot turvei D2 i nord tillates kun inntrukne balkonger.

Overbygg over inngangsparti, støttemurer, gjerder, skjermvegger og ramper, samt annet normal utrustning for uterom, kan tillates plassert utenfor byggegrense.

1.1.3 Utforming

Fasader skal utformes i naturlige materialer med høy kvalitet. Bebyggelse og utearealer skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Fasader skal ha samme hovedmateriale i skjermtegl, tegl eller tre.

Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takoppbygg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg, takterrasser m.m., skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Takoppbyggene kan utføres med et annet materiale enn hovedmateriale. Det tillates ikke svalganger.

Det skal etableres takterrasser. Rekkverk på takterrasser skal oppføres i åpne eller transparente materialer. På takterrassene skal det etableres fast møblering, variert beplantning samt sol- og vindskjerming.

1.1.4 Krav til uteareal

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligens BRA. Minimum 60 % av MFUA skal være på terreng eller lokk, hvorav 80 % av dette skal være samlet felles (SFUA). Minste størrelse på SFUA skal være 250 m², og bredde skal ikke være mindre enn 12 meter.

Bestemmelsesområde #1 som sikrer allment tilgjengelig forbindelse, kan ikke legges til grunn for eller medregnes i boligens utearealer (MFUA/MUA).

40 % av MFUA skal være solbelyst i til sammen 5 timer den 1. mai, hvorav minst 3 sammenhengende soltimer mellom kl. 15.00 og kl. 20.00.

Felles uteoppholdsarealer skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lek tilpasset alle aldersgrupper. Det skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Det skal benyttes slitesterke og naturlige materialer for lekearealer. Plast og gummidekkes tillates ikke. Det skal minimum etableres én sandkasse og én huske.

Felles takterrasser kan medregnes i MFUA. På felles uteareal på tak skal det gjennom bruk av variasjon, pergola, vegetasjon og møblering etableres ulike soner for lek og opphold for alle aldersgrupper. Takflater som ikke benyttes til konstruksjoner, terrasser eller plantefelt, skal etableres som grønne tak/sedum tak.

Private uteoppholdsarealer skal skjermes fra felles utearealer med minimum 1 meters buffersone. I buffersone skal det etableres beplantning som skal skjerme og avgrense disse arealene. Langs byggets østre fasade skal det etableres beplantning 1 meter fra vegglinje for å skjerme første etasje.

Det skal brukes stedegne arter. Artene skal være allergivennlige.

Synlig mur- og terrenginngrep skal beplantes eller oppføres med tilsvarende materialer som i utomhusanlegg og fasader.

Høydeforskjell i terrenget håndteres på egen tomt. Murer tillates ikke langs eiendomsgrensen, unntatt murer med høyde inntil 50 cm.

1.1.5 Blågrønn faktor

Metodikken for beregning av blågrønn faktor skal benyttes jf. den til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor, og total blågrønn faktor skal minimum tilfredsstille 0,7.

1.1.6 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:

- Maks 35 % leiligheter med 35-50 m² BRA.
- Minimum 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenheter på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke boenheter under 35 m² BRA.

Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst.

Alle boliger skal ha en privat uteplass som er i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom, enten som terrasse, balkong eller markterrasse/hage. Minste areal på privat uteplass skal være 5 m².

1.1.7 Parkering

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

Bilparkering:

Fra 0 til 0,5 plasser per 100 m² BRA bolig BRA bolig beregnet etter punkt 1.1.1.

1 HC-parkering skal etableres på terreng i planområdet, øvrige parkeringsplasser skal etableres i parkeringskjeller på naboeiendom Sigurd Hoels vei 2 - 40 (gnr./bnr. 128/33). Det skal etableres UU-utformet forbindelse til parkeringskjeller.

Sykkelparkering:

Det skal tilrettelegges for 3 sykkelplasser per 100 m² BRA bolig.

1.1.8 Renovasjon

Felles avfallsøsning er forutsatt plassert på nabotomt Sigurd Hoels vei 2 - 40 (gnr./bnr. 128/33). Det skal etableres UU-utformet forbindelse til renovasjon.

1.2 Funksjons og kvalitetskrav

1.2.1 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.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021. Det kan tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød sone, dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Boliger

skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side.

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

1.4 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.

1.5 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.

1.6 Dokumentasjon

1.6.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise utforming og materialer på uteoppholdsarealet med trær/beplantning, grønne vegetasjonsflater, møblering og andre elementer som f.eks.: trapper, gangadkomster, belysning og skilt, sykkelparkering, oppstillingsplass for brannbil, kjørevei og snumulighet for brannbil, HC-plass, gjerder, støttemurer, stigningsforhold, buffersone mellom private og felles utearealer, levegger/støyskjerming og andre konstruksjoner. Planen skal redegjøre for fremtidig og eksisterende terreng og vise lokal håndtering av overvann og snø. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

1.6.2 Takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak skal det innsendes takplan i 1:200 for takterrassen. Planen skal vise utforming og materialer på uteoppholdsarealet med beplantning, grønne vegetasjonsflater, møblering, apparater, trapperom, belysning og andre konstruksjoner.

1.7 Anlegg i grunnen

Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av fremtidig t- baneanlegg/ jernbaneanlegg.

Alle søknadspliktige tiltak i grunnen skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse.

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

2.1 Kjøreveg

Kjøreveg skal være felles for gnr/bnr 128/31, 128/32 og 128/33 og eventuelle senere utskilte parseller av disse.

3 Bestemmelsesområder

3.1 Bestemmelsesområde #1 (Gangforbindelse)

Innenfor bestemmelsesområde #1 på plankartet, skal det opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse mellom Turvei D2 og Ensjøveien. Forbindelse/stien skal være universelt utformet og ha en bredde på minimum 2,0 meter.

3.2 Bestemmelsesområde #2 (Rotsone)

Innenfor bestemmelsesområde #2 på plankartet, tillates ikke graving i bakken av hensyn til trærnes rotsone. Under byggeperioden må området gjerdes inn og merkes. Det skal ikke lagres gjenstander innenfor bestemmelsesområdet. Området kan tilføres jord eller sås til med plen e.l. etter utbygging.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før rammetillatelse

- Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal sentraltverrforbindelse vest mellom turvei D2 og Hovinveien være sikret opparbeidet.
- Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal oppgradering av Ensjøveien, mellom Økernveien og Gladengveien være sikret opparbeidet.
- Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal gangbro over Gjøvikbanen til Kampen eller annen egnet forbindelse være sikret opparbeidet.

5 Før midlertidig brukstillatelse

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak, skal forbindelser til parkering og renovasjon i Sigurd Hoels vei 2 - 40 (gnr./bnr 128/33) være ferdig opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal utomhusarealer på terreng og tak være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og takplan.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal allment tilgjengelig gangforbindelse fra turvei D2 til Ensjøveien være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak, skal påkobling for allment tilgjengelig forbindelse mellom planområdet og turvei D2 være ferdig opparbeidet i tråd med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak, skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av
28.02.2024, sak 59/2024.**

Planen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 04.03.2024.