

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser For Lillevannsveien 72

Detaljregulering for gnr/bnr 33/888, 33/918, 33/917 og 999/671

Kartnummer ONV-201909753, 22.06.2021 og revidert 21.06.2022

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for småhusbebyggelse med inntil 19 enheter, tilhørende underjordisk parkering og vern av grønnstruktur.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

1.2 Overvann

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.

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Boligbebyggelse

2.1.1 Utnyttelse

Bebyggelsen skal ha en utnyttelse på maksimalt tillatt [% BYA] = 19 %.

2.1.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

Garasjekjeller skal anlegges innenfor bestemmelsesgrense #1 på plankartet.

Bebyggelsen skal formes som husgrupper i 2 rekker med maks 4 hus i hver gruppe. Det skal være minimum 2 meter avstand mellom hver gruppe.

2.1.3 Høyder

Bygningene kan ha maksimal mønehøyde på 9 m. På nedsiden av hver husgruppe skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 6 m. På oversiden av hver husgruppe skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 7 m. Alle høyder skal måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå for hver husgruppe. Sekundære bygninger som trappehus o.l. kan ha gesimshøyde på inntil 3 m. Takvinkel skal ikke overstige 35°.

2.1.4 Utforming av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, og oppføres med sokkeletasjer innskutt i terrenget.

Fasader skal utføres hovedsakelig i treverk, med innslag av andre materialer. Bruk av reflekterende materialer skal begrenses. Sammenhengende glassfasader over flere etasjer eller boenheter tillates ikke.

Bebyggelsen skal i hovedsak holdes i mørke farger eller uten fargepigment, mindre partier tillates med kontrastfarger.

Bebyggelsen skal i hovedsak ha skrå tak med møneretning langs terrengkotene. Det tillates flate takpartier, samt takterrasser i takflaten. Sekundære bygninger som trappehus o.l. tillates oppført med flate tak.

Boder/avfallsrom/takoverbygg skal i materialbruk og utforming samspille med øvrig fellesareal og bebyggelse.

Bygningsmassen skal tilpasses omkringliggende terreng med minst mulig inngrep. Utenfor byggegrensene tillates ikke terrengjusteringer mer enn 1 m målt fra eksisterende terreng. Innenfor byggegrensene tillates ikke terrengjusteringer over 1,5 m målt fra eksisterende terreng.

Det tillates ikke støttemurer. Unntak kan gjøres for private uteplasser umiddelbart foran hver boenhet. Her tillates murer med høyde inntil 1 m og lengde som ikke overgår tilliggende fasade for hver boenhet. Unntak kan også gjøres for adkomst, innkjøring til garasjekjeller og vendehammer. Her tillates murer med høyde inntil 2 m. Alle murer skal innpasses i landskapet, og utføres eller forblendes med stein. Rekkverk skal ha transparent karakter.

Ved garasjenedkjøring skal det etableres skjerming som blander lys fra biler mot tilliggende bebyggelse i Lillevannsveien 70. Rekkverk/skjerm skal ha høy estetisk kvalitet, følge øvrige bestemmelser om materialitet og fargebruk, og gis en utforming som gjør at skjermingen ikke fremstår med en «forside» og en «bakside». Det skal plantes skjermende og stedegen vegetasjon mot grensen til Lillevannsveien 70 B og H.

2.1.5 Krav til utearealer

Det skal avsettes minimum 20 m² privat uteoppholdsareal i tilknytning til hver bolig. Areal på terrasser, takterrasser og balkonger kan medregnes.

Det skal avsettes minimum 30 m² samlet felles uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal opparbeides for variert lek og aktivitet, og utformes for ulike brukere og alderstrinn. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Utearealene mellom husrekkene skal reetableres og beplantes med stedegen vegetasjon. Det tillates kun benyttet asfalt på interne trafikkarealer der det er behov for å sikre fremkommelighet og snørydding.

Arealene over parkeringskjelleren skal ha minimum 80 cm overdekning for å sikre tilstrekkelig dybde til beplantning.

Belysning i fellesområder skal holdes lav og vinkles ned mot bakken av hensyn til fjernvirkning og utsikt, og utføres som lave pullerter eller lignende.

2.1.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk i sittegrupper, lekeapparater, gjerder, levegger 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.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.7 Avkjørsel

Området skal ha avkjørsel fra Lillevannsveien som vist med pil i plankartet.

2.1.8 Parkering

Det skal avsettes maksimalt 1,5 parkeringsplass for biler per boenhet. Beboerparkering skal etableres under terreng. Minimum tre plasser skal ligge på terreng og være tilgjengelig for besøkende. Minst én av disse gjesteparkeringsplassene skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse. Alle bilparkeringsplasser for beboere skal være tilrettelagt for installasjon av ladepunkt.

Det skal avsettes minimum fire sykkelparkeringsplasser per boenhet, og minst en av disse skal etableres med ladepunkt i felles underjordisk parkeringsanlegg. Minimum to av plassene innendørs skal være egnet for lastesykler. Det underjordiske parkeringsanlegget skal ha fasiliteter for vedlikehold av sykler.

2.1.9 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan. Planen skal vise hvordan man i anleggsperioden sikrer trær (inkludert rotsone) som ikke skal felles, samt skogbunn i hensynssonen. Det skal anvises plassering av byggeplassgjerde.

2.1.10 Materialbruk

Det skal brukes materialer som ikke inneholder helse- og miljøskadelige stoffer, som har lang varighet og som har lave klimagassutslipp.

2.1.11 Miljøfaglige forhold

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.

Renovasjonsløsning

Renovasjon skal håndteres i felles anlegg i forbindelse med adkomsten fra offentlig vei og nedkjøring til parkeringskjeller. Anlegget skal utføres som frittstående beholdere i overdekket innhegning iht. kommunens krav.

Støy

Miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), tab. 2 og kap. 4, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal følges. Det gjelder både i anleggs- og driftsfasen.

Støynivå på boligenes felles uteoppholdsarealer og utenfor vindu til rom for støyfølsom bruk skal tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2. Dersom det skal etableres luftevindu på fasade utsatt for støy over støygrensene i tabell 2 må det etableres avbøtende tiltak, slik som lokal skjerming i fasaden.

Felles og private uteoppholdsarealer iht. arealkrav i disse bestemmelsene skal ha støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 2 i T-1442/21.

Blågrønn faktor

Boligprosjektet skal tilfredsstillе kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor.

Fremmede arter

Fremmede plantearter med økologisk risiko i henhold til gjeldende fremmedartsliste fra Artsdatabanken skal bekjempes før start av anleggsarbeidene. Overflatemasser fra disse artenes voksesteder skal fjernes forsvarlig og bringes til spesialmottak. Alternativt kan disse massene gjenbrukes på eiendommen ved overdekking med 0,5 m rene masser.

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

3 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

3.1 Hensynssone – hensyn grønnstruktur H540

Innenfor hensynsonen skal skogbunnen bevares. Det tillates ikke terrenginngrep, støttemurer eller tiltak, som plattinger på terreng eller uteplasser. Det tillates ikke felling av trær. Unntak gjelder trær som er døde, rammet av sykdom, vindfall eller utgjør en fare for liv og helse. Skjøtsel tillates kun for å ivareta det bestående naturmiljøet, vekstforholdene for større furuer, samt sikkerhet for mennesker.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

4 Bestemmelsesområde BG #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Det tillates oppført underjordisk parkeringsanlegg innenfor angitt bestemmelsesgrense #1.

5 Bestemmelsesområde BG #2 (felles uteoppholdsareal)

Samlet felles uteoppholdsareal kan plasseres innenfor bestemmelsesgrense #2.

Innenfor området skal skogbunnen bevares, og det tillates ikke terrengbearbeiding og støttemurer. Det tillates ikke felling av trær, annet en trær som er døde, rammet av sykdom, vindfall eller kan utgjøre en fare for liv og helse. Unntak tillates innenfor arealet som er avsatt til samlet felles uteoppholdsareal, i den grad det er nødvendig for etablering og vedlikehold av lekeapparater og tilhørende utemøblering. Skjøtsel tillates kun for å ivareta det bestående naturmiljøet, vekstforholdene for større furuer, samt sikkerhet for mennesker. Felles uteareal skal hovedsakelig utformes med bruk av naturmaterialer, eksempelvis tre og stein, og uten bruk av sterke farger.

6 Bestemmelsesområde BG #3 (nettstasjon)

Det tillates oppført nettstasjon innenfor angitt bestemmelsesgrense #3. Nettstasjon skal være heldekkende kledd i treverk som kan beises, og skal for øvrig følge bestemmelser om utforming.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal trafiksikkerhetstiltak i Lillevannsveien fra Lillevannsveien 49, gnr./bnr. 33/936 frem til og med Skogen stasjon, være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal det dokumenteres at planområdet har tilstrekkelig slukkevann.

8 Før bebyggelse tas i bruk

Før midlertidig brukstillatelse gis, skal avbøtende tiltak mot støy ved etablering av bolig være ferdigstilt.

Før midlertidig brukstillatelse gis, skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

Før første midlertidig brukstillatelse gis, skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 27.09.2023, sak 327/23.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.10.2023.