

7.2 Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Hans Møller Gasmanns vei 3

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr. 88/274, 88/273, 88/434, 88/247, 250/19.

Kartnummer ONO-201909592, 29.03.2022 og revidert 14.03.2023.

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse, et gårdsrom med uteoppholdsareal samt en plass utenfor bebyggelse på gnr./bnr. 88/274. Det reguleres også tilstøtende fortau, parkeringskjeller under bebyggelse, opparbeidelse av bussholdeplass langs Østre Aker vei og en oppstramming og utbedring av krysset Hans Møller Gasmanns vei og Lunden.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Kommunale avløpsledninger

Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal plasseres med en minimumsavstand på 4 meter fra kommunale vann- og avløpsinstallasjoner.

1.2 Overvannshåndtering

Overvann tilknyttet areal regulert til bolig og vegetasjonsskjerm skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering 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.

TS

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 Blågrønn faktor

Blågrønn struktur og tiltak

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

1.4 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

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.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Boligbebyggelse

2.1.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 12\,200\text{ m}^2$. Minimum 80 m^2 BRA i første etasje mot forplassen skal benyttes for felles arealer for beboere som samlingslokale eller lignende (jf. bestemmelse 7 – bestemmelsesområde #2). I tillegg skal det i bebyggelsen etableres et småidrettsrom for beboere på minimum 20 m^2 BRA. Areal til boder og parkering helt eller delvis under terreng regnes ikke med i bruksareal.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres som et åpent kvartal, og plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Der byggegrense ikke vises gjelder formålsgrense som byggegrense. Arealer under terreng skal plasseres innenfor angitt bestemmelsesgrense for bebyggelse under terreng, bestemmelsesområde # 4 parkeringsanlegg. Der fasader for bebyggelse under terreng blir delvis eksponert skal de dekkes med beplantning.

Mot regulert felt Vegetasjonsskjerm 1 i sørøst skal ett av bygningsvolumene (Bygg D, E, F eller G) trekkes tilbake minimum 2 meter fra formålsgrense og ett av bygningsvolumene trekkes tilbake minimum 4 meter fra formålsgrense.

Maksimal dybde på bygningsvolumer skal ikke overstige 15 m inkl. innglassede balkonger.

For bygg D, F: Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 4,5 meter under angitt maksimal gesimshøyde som vist på plankartet. Over skjæringen mellom

ytterveggens ytre flate og takflaten, tillates bare oppført takoppbygg for heis, trapp og tekniske rom, plantekasser, åpne pergolaer og vindavskjerming. Takoppbygg kan samlet utgjøre inntil 25 % av underliggende takflate.

For bygg A, E, G, H: Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 1,5 meter under angitt maksimal gesimshøyde som vist på plankartet. Innenfor de 1,5 meterne opp til maksimal gesimshøyde tillates bare oppført takoppbygg for tekniske funksjoner, inkl. takoppstikk for heis og røykluker. Takoppbygg kan samlet utgjøre inntil 25 % av underliggende takflate og kan ha en høyde på inntil 1,5 meter for tekniske takoppbygg, mens takoppstikk for heis og røykluker tillates inntil 0,8 m over skjæringen.

For bygg B, C: Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 3 meter under angitt maksimal gesimshøyde som vist på plankartet. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, tillates bare oppført takoppbygg for tekniske rom inkl. takoppstikk for heis og røykluker, plantekasser, åpne pergolaer og vindavskjerming. Takoppbygg kan samlet utgjøre inntil 25 % av underliggende takflate og kan ha en høyde på inntil 3 meter. Takoppstikk for heis og røykluker tillates inntil 0,8 m over skjæringen.

Luftinntak skal plasseres på den siden av bygget med best luftkvalitet.

2.1.3 Utforming av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming og volumoppbygging. Fasader skal kles med et lyst og/eller rødt teglmateriale med innslag av tre. Tre skal utgjøre minst 20% av det totale fasadearealet. Detaljering, farger og fasadematerial skal understreke et helhetlig arkitektonisk grep på sammenhengende volumer.

Farge- og materialbruk skal understreke bebyggelsens uttrykk som sammenhengende kvartal gjennom tilnærmet lik farge og materialbruk slik at bebyggelsen fremstår enhetlig. Fasaden skal utformes med dybdevirkninger, som tilbaketrekking av fasadefelt, utkragninger, inntrekning og varierende balkongutforminger.

Med unntak av inngangspartier og fasade til fellesareal, skal fasadeuttrykk føres helt ned til og med første etasje. Inngangspartier skal markeres tydelig i materiale, farge og formspråk. Fasade ved fellesarealer mot forplassen skal ha store vindusåpninger og kan ha varierende materialbruk.

Utforming av rekkverk på balkonger skal integreres i det overordnede arkitektoniske uttrykket, og kan helt eller delvis sikre skjerming mot innsyn. Balkonger mot Østre Aker vei skal være innglasset og ligge innenfor fasadelivet. Øvrige balkonger kan krage maksimalt 2,0 meter ut fra hovedfasadeliv men innenfor formålsgrense. Summen av den samlede lengde av balkonger som er helt utkraget per etasje skal ikke overstige 40 % av den totale fasadelengden til etasjeplanet. Balkonger mot Hans Møller Gasmanns vei og forplassen skal være delvis eller helt inntrukket. Høyde fra underliggende terreng til underkant balkong skal være minst 3 meter.

Tak skal anses som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Trappehus, heisoppbygg, innkassing av tekniske anlegg, støy- og vindavskjermingstiltak, samt rekkverk på tak, drivhus og parselhager, skal ha arkitektonisk utforming som i materialitet, detaljering og plassering støtter opp under byggverkets hoveduttrykk. Tekniske anlegg skal i hovedsak integreres i hovedvolum, trappe-/heisoppbygg

eller pergola. Takterrasse skal ha rekkverk inntrukket minimum 1 meter fra fasadeliv. Rekkverk på tak skal være transparent.

Fasaden på takoppbygg som flukter med underliggende hovedfasade skal ha samme hovedutforming som bebyggelsen for øvrig. Innganger og gulv i første etasje skal være på samme nivå som terreng. Det tillates ikke synlige sokler over 1m.

Stue, kjøkken og soverom i første etasje skal ha en innvendig takhøyde på minimum 3,05 m. Det tillates lokale innkassinger for tekniske føringer.

Det skal være gangadkomst gjennom bebyggelsen fra Hans Møller Gasmanns vei til gårdsrommet.

Mot Hans Møller Gasmanns vei og mot Østre Aker vei skal terreng arronderes.

Det skal etableres solavskjerming for boliger mot Østre Aker vei.

Heis-/trapperom for bygg D, E, F og G skal plasseres mot Østre Aker vei.

Felles arealene på 80 m² i første etasje skal inkludere kjøkken og WC.

2.1.4 Leilighetsfordeling

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA

Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA hvorav minst 10 leiligheter skal være over 90 m² BRA, inntil 20 % av kategori 2 kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og boenheter under 35 m².

2.1.5 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes et minste felles uteoppholdsareal (MFUA) som skal utgjøre 20 % av boligenes samlede BRA. Minimum 75% av MFUA skal ligge på terreng eller parkeringskjeller og av dette skal minimum 20 % være solbelyst minst 5 timer 1. mai. Uteoppholdsarealer på tak skal kunne være solbelyst 1. mars. Forplass (#2) skal medregnes i MFUA.

Felles gangsoner med brukskvalitet for lek og opphold og arealer med felles skjermende beplantning inn mot forhager kan inngå i uteoppholdsarealer. Gangsoner skal ha et semipermeabelt underlag, det tillattes ikke asfalt eller plast.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides grønne. Det tillates ikke gummidekke som underlag. Minst 20 % av uteoppholdsarealet på lokk/tak skal ha minimum 1 m jorddybde for å kunne beplantes med busker og trær eller være regnbed.

Det skal plantes minst ett tuntre på forplassen. Tuntreet skal ha minimum 100 cm jordsmonn og sikres 15m³ rotsone. Det skal plantes 20 mindre trær til sammen i bestemmelsesområde #1, i gårdsrommet, og mot o_Friområde.

Kjørearealet for utrykningskjøretøy tillates ikke asfaltert. Materialvalg og kantutforming skal sikre at arealene inviterer til uteopphold.

Innkjørsel til parkeringskjeller og terreng på begge sider av innkjørsel skal utformes som en integrert del av landskapsutformingen.

Det skal etableres en tydelig overgang i form av skjermende beplantning mellom felles uteoppholdsarealer og gangveier, og private forhager. Dekket på private markterrasser skal utformes i tre.

Utearealer på bakkeplan og tak skal ha variert flora som legger til rette for biologisk mangfold, med flere sjikt for å stimulere til økt dyreliv og flora uten fremmede arter. Ny vegetasjon skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Det skal benyttes stedegen vegetasjon.

Det skal etableres felles takterrasser på minimum to av takene på bygg A, B, C, D, E, F og G. Det tillates ikke takterrasse på bygg H. Uteoppholdsareal inkl. felles takterrasser skal ved utforming av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon.

Utearealene skal tilrettelegges for flere typer aktiviteter og bruk, og for ulike aldersgrupper, gjennom tilrettelegging for småbarnslek som huske, balanselek og sandkasse, spiseplasser, og etablering av dyrkekasser. Møblering skal være integrert og permanent og inngå i et helhetlig konsept. Håndtering av overvann gjennom regnbed, åpen fordrøyning og beplantning skal brukes som et opplevelseselement i utformingen av utearealene.

Det skal etableres sitteområder innenfor felles uteoppholdsareal på tak og på bakkeplan. Det skal etableres et sitteområde på forplassen i tilknytning til innvendig fellesareal, med gode sol- og utsiktsforhold. I tillegg skal det etableres et sitteområde med grillplass i gårdsrommet, benker i tilknytning til småbarnslek og minst ett avskjermet sitteområde innenfor hver felles takterrasse.

Det skal etableres klatreplanter ved fasaden mot Østre Aker vei.

2.1.6 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan og takplan i målestokk 1:200, snitt i relevant målestokk, detaljtegninger som viser regnbed og takflater som viser avrenning og oppbygging. for byggeområdet. Planen skal vise atkomster, vei- og gangarealer, sykkelparkeringsplasser på terreng, oppholdsarealer herunder forplass, oppstillingsplass for brannbiler, beplantning, nye trær og løsning for renovasjon samt åpne overvannsløsninger.

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tiliggende arealene.

Takplanen skal vise utforming av takterrasser, herunder rekkverk/gjerder, vegetasjon og eventuelle takoppbygg. Planen skal videre redegjøre for eventuelle støyskjermingstiltak på tak.

2.1.7 Avkjørsel/adkomst

Planområdet skal ha avkjørsel fra Hans Møller Gasmanns vei som vist med pil på plankart. Det tillates etablert adkomst til gnr. 88 bnr. 274 over Annen veggrunn – grøntareal innenfor bestemmelsesområde #1, #2 og #6.

2.1.8 Parkering og sykkelparkering

Parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bilparkering:

- maks 0,7 plasser per 100 m² BRA bolig.

Sykkelparkering:

- 3 plasser per 100 m² BRA bolig

Alle bilparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg under terreng. Minimum antall bilparkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede skal være den høyeste verdien av enten 10 % av alle bilparkeringsplasser eller 2 bilparkeringsplasser pluss 1 bilparkeringsplass per 3 000 m² BRA Minimum 50 % av parkeringsplassene skal ha tilgang til ladestasjoner. Det skal sikres mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for ladning av el-biler på et senere tidspunkt.

Minimum 50 % av sykkelparkeringen for boligene skal ha overbygg. Innendørs parkeringsareal for sykkel skal være lett tilgjengelig og låsbart. Det skal sikres ladepunkter for el-sykler. Minst 15 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere transport- og familiesykler.

Det skal sikres arealer og fasiliteter for rengjøring og reparasjon av sykler.

2.1.9 Støy

Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone. Alle leiligheter skal ha stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side. Øvrige soverom som vender mot rød støysone (fra Østre Aker vei) skal ha vindu/balkongdør som er skjermet av innglasset balkong.

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

2.1.10 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.2 Renovasjonsanlegg

Det skal etableres nedgravde avfallsbeholdere innenfor renovasjonsanlegg som vist i plankartet.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)**3.1 Byggeplan og landskapsplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg og infrastruktur skal det sendes inn en landskapsplan i målestokk 1:500. Planen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer, kollektivholdeplass.

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det sendes inn en byggeplan i målestokk 1:200. Byggeplanen for arealer i tilknytning til Kjøreveg 1, Fortau 1 og 2 og Annen veggrunn - grøntareal skal godkjennes av Bymiljøetaten før igangsettingstillatelse gis. Byggeplan for arealer tilknyttet Annen veigrunn, Fortau 3, Kjøreveg 2 skal godkjennes av Statens Vegvesen før igangsettingstillatelse kan gis.

3.2 Kjøreveg

Kjøreveg 1 skal være offentlig. Det skal etableres en fotgjengerovergang innenfor kjøreveg 1 ved amfitrappen i bestemmelsesområde #2. Kjøreveg 2 skal være offentlig og den skal være busslomme for kollektivtransport.

3.3 Fortau 1, 2 og 3

Fortau 1, 2 og 3 skal være offentlige.

Fortau skal opparbeides som vist på plankartet.

3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn - tekniske anlegg skal være offentlig. Her kan det etableres en støttemur mot vegetasjonsskjerm 1 og busstur for bussholdeplassen

3.5 Annen veggrunn - grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal skal være offentlig.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Byggeplan og landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak på eiendommen skal det sendes inn en landskapsplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planter, inklusive vegetasjonsskjerm, løsning i overgangen mellom hensynssone bevaring naturmiljø, H560 og bebyggelsen, trær, bygninger, kotehøyder og gangarealer.

Bymiljøetaten skal uttale seg om løsning i overgangen mellom hensynssone bevaring naturmiljø, H560 og bebyggelsen før rammetillatelse gis.

Byggeplan for Vegetasjonsskjerm 2 og Friområde skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse.

4.2 Rigg- og marksikringsplan

Før det gis rammetillatelse skal det framlegges en plan for rigg og marksikring. I planen skal det redegjøres for trafikkavvikling, massetransport, trafiksikkerhet for gående og syklende. Nødvendige beskyttelsestiltak som må etableres før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes skal fremgå av redegjørelsen spesielt med hensyn til hensynssone bevaring naturmiljø, H560. Marksikringsplan skal vise alle kanaliseringstiltak/beskyttelsestiltak og sendes Bymiljøetaten og Statens Vegvesen for uttalelse før rammetillatelse kan gis.

4.3 Vegetasjonsskjerm 1

Vegetasjonsskjerm 1 skal gjenplanter med stedegne hurtigvoksende planter, busker eller trær etter endt anleggsfase. Eksisterende trær som skades eller fjernes skal erstattes med tilsvarende tre med minstestørrelse på 20-25 cm.

4.4 Vegetasjonsskjerm 2

Vegetasjonsskjerm 2 skal være offentlig.

Området skal gjenplanter med stedegne hurtigvoksende planter, busker eller trær etter endt anleggsfase. Eksisterende trær som skades eller fjernes skal erstattes med tilsvarende tre med minstestørrelse på 20-25 cm.

4.5 Friområde

Friområdet skal være offentlig. Det tillates ikke bebyggelse eller terrenginngrep utover det som står under 5.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø.

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

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

5.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560

Innenfor hensynssonen tillates det ikke bebyggelse eller terrenginngrep med unntak av etableres/opprettholdes en barriere i grensen mellom Friområde og felt Boligbebyggelse. Barrieren skal være stedegen vegetasjon, lav støttemur/gjerde med beplantning av stedegen vegetasjon eller utbedret eksisterende støttemur. Ved innsendelse av rammesøknad for tillatelse til tiltak innenfor felt Boligbebyggelse, skal det redegjøres for hvordan denne barrieren ivaretas. Det tillates ingen andre inngrep innenfor hensynssonen.

Det er ikke tillatt med midlertidig eller permanent plassering av masser, etablering av riggområde, lagring av maskiner, parkering av alle typer kjøretøy, eller annet som kan skade skogen både over og under bakken.

Tiltak eller byggeprosjekter innenfor trærnes rotsone tillates ikke. Rotsone regnes som største omkrets av treets krone. Hvis det er nødvendig med inngrep i rotsone skal dette utføres i samarbeid med arborist og i henhold til kommunal veiledning for arbeid nær trær.

Det skal etableres beskyttelsesgjerde i eller langs hensynssonen i anleggsperioden.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde BG #1 (adkomstsonen)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres nedkjøring til parkeringskjeller og gangforbindelse mellom forplassen og avfallsbeholderne. Det tillates også rekkverk, sykkelparkering og grøntområder. Det skal plantes vegetasjon mellom avfallsbeholdere og private uteoppholdsarealer. Det skal opparbeides en gangforbindelse med en bredde på 2,5 meter langs Hans Møller Gasmanns vei, på østsiden av o_annen veggrunn – grøntareal, fra o_friområde til fotgjengerovergang ved #2 forplass/amfitrapp. Gangforbindelsen skal opparbeides som et allment tilgjengelig areal og med belysning.

Terrengsprang skal utformes som beplantningsfelt/terrasserte beplantningssoner.

7 Bestemmelsesområde BG #2 (forplass/amfitrapp)

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en forplass og en amfitrapp. Plassen skal være på minimum 400 m².

Innenfor plassen skal det etableres vegetasjon og åpent fordrøyningsvolum, i form av regnbed, som skal inngå som en del av overvannskonseptet. Arealet skal ikke underbygges. Arealet skal benyttes til fordrøying og infiltrasjon av overvann og brukes som et opplevelseselement i utformingen av forplassen.

Det skal plantes minst ett stort tre av type høystammede med stammeomkrets 20-25 cm. Treet skal ha minst 15 m³ jordsmonn.

Plassen skal opparbeides for lek og opphold, med høy kvalitet på materialer og løsninger. Det skal etableres benker og sitteplasser. Møblering skal være integrert og permanent og inngå i et helhetlig konsept.

Amfitrappen skal fungere som hovedatkomst for gående. Trappen skal gjennom sin utforming, stigningsforhold og bredde muliggjøre og invitere til opphold. Det stilles ikke krav til universell utforming for tiltaket.

8 Bestemmelsesområde BG #3 (trafo)

Nettstasjon skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #3, med minimum 1 meter avstand fra tomtengrense.

9 Bestemmelsesområde BG #4 (parkeringsanlegg)

Parkeringsanlegg skal plasseres under terreng, innenfor bestemmelsesområde #4.

10 Bestemmelsesområde BG #5 (trapp)

Det skal etableres en tilkobling i form av trapp mellom byggetiltaket og bussholdeplass i Østre Aker vei. Trappen skal skånsomt tilpasses terreng og vegetasjon slik at vegetasjonsskjermen opprettholder sin funksjon. Trappen skal opparbeides som et allment tilgjengelig areal og med belysning. Byggeplan for trappen skal forhåndsgodkjennes av Statens Vegvesen før igangsettingstillatelse kan gis.

11 Bestemmelsesområde BG #6 (snarvei)

Innenfor bestemmelsesområde 6 skal det etableres en gangforbindelse mellom Hans Møller Gasmanns vei og bestemmelsesområde #5 som skal opparbeides som et allment tilgjengelig areal og med belysning.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

12 Før rammetillatelse

- Før det gis rammetillatelse skal det foreligge tillatelse fra Sporveien for bygge-, anleggs- og terrengtiltak nærmere enn 30 meter fra nærmeste spors midtlinje, ref. Jernbaneloven § 10.

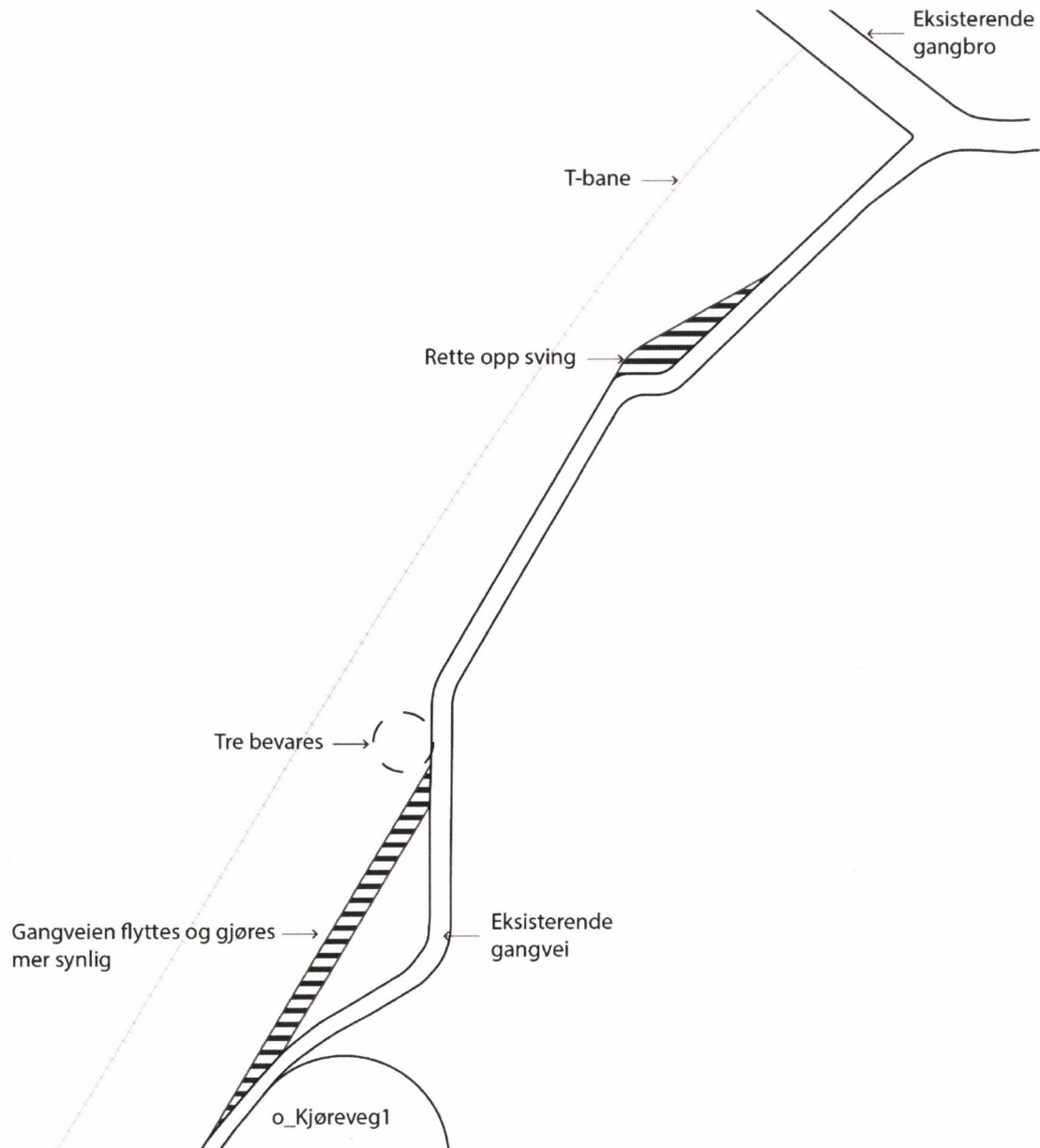
-Før det gis rammetillatelse for bebyggelse skal Brobekkveien med sykkelfelt og fortau være sikret opparbeidet.

-Før det gis rammetillatelse til bebyggelsen, skal grønnstrukturen mellom Brobekkveien 62, Lunden og T-banen være sikret opparbeidet.

- Før det gis rammetillatelse til bebyggelsen skal opparbeidelse av gang-/sykkelvei fra Vollebekk T-bane til Lunden være sikret opparbeidet.

13 Før midlertidig brukstillatelse

- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal bestemmelsesområde #1 adkomstsone, #2 forplass/amfitrapp, #5 trapp, #6 snarvei samt uteoppholdsareal og felles takterrasser være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhus- og takplan.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal kjøreveg 1 være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal Fortau 1 og 2, og Annen veggrunn - grøntareal være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal Annen veggrunn - tekniske anlegg, Fortau 3 og Kjøreveg 2 være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Statens Vegvesen.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal tiltak mot støy være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal overvannsløsninger være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen, skal Vegetasjonsskjerm 2 og Vegetasjonsskjerm 1 gjenplanter med stedegne hurtigvoksende planter, busker eller trær etter endt anleggsfase.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen, skal barrieren mellom Friområde og boligbebyggelse være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal gangforbindelsen over gnr./bnr. 88/388 og 88/315, mellom Kjøreveg 1 innenfor planområdet og gangbru over t-banen, være opparbeidet med ny belysning slik som vist på illustrasjonen under (*Illustrasjon som viser utbedring av den eksisterende gangveien på gnr./bnr. 88/388 og 88/315, datert 24.03.2023*).



Illustrasjon som viser utbedring av den eksisterende gangveien på gnr./bnr. 88/388 og 88/315, datert 24.03.2023.