



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5146

Saken gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Karihaugveien

Vedtaksdato: 23.03.2022

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 10 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KARIHAUGVEIEN 22

som vedtatt av Oslo bystyre 23.03.2022 sak 73/22

Reguleringsbestemmelser, Alternativ 1

For Karihaugveien 22

Detaljregulering for gnr/bnr 108/7, 108/11, 110/122, 106/329. Kartnummer ONO-202006638-1, 14.12.2017, revidert 02.05.2019, 12.05.2020 og 06.07.2021

Planens hensikt

Formålet med planen er å regulere eiendommen etter føringer gitt i Områderegulering for klimaeffektiv byutvikling på Furuset, vedtatt 16.11.2016. Planområdet skal tilrettelegges for boliger med tilhørende fellesfunksjoner, barnehage, torg med tilknyttet offentlig og privat tjenesteyting, bevertning og forretning. Planen skal sikre håndtering av overvann på eiendommen og tilrettelegge for åpning av bekk. Granstangen inngår i planen da veien skal justeres mht. linjeføring i horisontal og vertikalkurve og opparbeides med fortau og sykkelfelt, samt tilrettelegge for sammenkobling med bygate til Furuset senter.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Adkomst

Avkjørsler skal være fra Granstangen som vist med piler på plankart.

1.2 Overvannshåndtering

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 tiliggende arealer. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av grønne tak, regnbed, grøfter og åpne fordrøyningsarealer som tåler midlertidig oversvømmelse.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres i utomhusplan hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt. Valg av løsning skal begrunnes. Fremtidige overvannsmengder defineres som vannmengder i 3-trinnsstrategien med klimapåslag iht. Klimaprofilen for Oslo og Akershus, dvs. minimum 40 % for korte intense regn.

Overvannshåndteringen skal dokumenteres gjennom utfyllende beskrivelser, beregninger og ved å vise dem på kart. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak gis. Overvannsløsning skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

1.3 Renovasjonsløsninger

Det skal etableres felles avfallsoppsamlingsbrønner innenfor planområdet. Renovasjonsanlegg skal plasseres slik at det ikke virker dominerende på torg, utearealer eller vanskeliggjør friskt eller ferdsel for fotgjengere og syklist.

Utforming skal godkjennes av Renovasjonsetaten i forbindelse med søknad om rammetillatelse for første byggetrinn av tiltaket.

1.4 Fjernvarme eller tilsvarende

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. Energimessig tilsvarende løsning som mikrowarmeanlegg for Furusetområdet kan benyttes.

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.

1.6 Blågrønn faktor

Boligprosjektet skal tilfredsstille kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor. Minst 80 % av alt uteoppholdsareal og grønnstruktur – blå/grønn struktur skal ha minimum 80 cm jorddybde inklusiv bærelag og krav til isolasjon.

1.7 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for første byggetrinn av tiltaket innenfor bebyggelse- og anleggsområdet skal det sendes inn detaljert utomhusplan inkludert takplan i målestokk 1:200 som viser hvordan de ubebygde delene av det aktuelle feltet skal opparbeides som uteoppholdsareal.

Planen skal vise utforming, materialbruk og sittegrupper, lekeplasser, levegger, støttemurer, trapper, internveier med snuplass, sykkelparkering, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, eventuell trafostasjon, renovasjon, overvannshåndtering, stigningsforhold, belysning og universell utforming, eksisterende og fremtidig terreng og beplantering, samt forhold mot tilstøtende eiendommer.

Sammen med søknad om rammetillatelse for første byggetrinn av tiltaket innenfor bebyggelse- og anleggsområdet skal det sendes inn situasjonsplan i målestokk 1:500.

Planen skal vise bebyggelse og anlegg og den ubebygde del av tomten med gangveier, plasser og oppholdsarealer, interne kjøreveier og adkomst for utrykningskjøretøy, renovasjon og overvannshåndtering, eksisterende og fremtidig terreng samt forhold mot tilstøtende eiendommer.

Uteoppholdsarealene og takene i tilknytning til hvert tiltak skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan og takplan før det gis midlertidig brukstillatelse til det aktuelle tiltaket innenfor planområdet.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Utnyttelse

Maks tillatt BRA = 49 500 m².

Maks tillatt bolig BRA = 45 400 m² inkludert 350 m² fellesrom inntil torget.

Barnehage BRA= 1500 m².

Forretning, offentlig-/privat tjenesteyting, kontor, bevertning BRA = 2600 m² hvorav

1000 m² seniorsenter og grendehus (100 m²), 200 m² bevertning inntil torget og

1400 m² forretning mot Granstangen.

Bruksarealer for parkering, boder, trapp, heis, og tekniske rom helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Tenkte plan med etasjehøyde < 6 meter skal ikke medregnes i BRA.

Mesaninetasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende etasjes bruksareal skal ikke medregnes i BRA.

2.1.2 Plassering av bebyggelse

All bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet. Støyskjermer tillates som vist på plankartet og innenfor byggegrensene.

Trafo/nettstasjon, og anlegg for renovasjon tillates oppført utenfor byggegrensene.

Balkonger kan krage maks 2,0 meter ut over byggegrenser, formålsgrenser og fasadeliv.

Svalganger kan krage maks 2,5 meter ut fra fasadeliv.

Inngangspartier kan oppføres inntil 1,5 meter utenfor byggegrense og fasadeliv.

Balkonger og svalganger skal ha min 5 meter fri høyde til planert terreng, torg og gangarealer.

2.1.3 Høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale høyder som er angitt på plankartet.

Terrenghøyde angitt på plankartet kan avvikes med pluss/minus 1 meter.

Takoppbygg for heis, trapp og tekniske takoppbygg, rekkverk, støyskjerming og pergola tillates innenfor de øverste 3,5 meter på inntil 20 % av takflaten for hvert bygg. Det tillates ikke takoppbygg, kun rekkverk/støyskjerming med maks. høyde 1,5 meter mot uteareal over forretning og mot gangarealet langs nordsiden av boligene langs Karihaugveien.

Tekniske takoppbygg skal trekkes minst 2 meter inn fra skjæringen mellom veggflaten og takflaten.

2.1.4 Utforming av bebyggelsen og utearealene

Materialer og farger

Bebyggelsen skal ha en variert men samtidig helhetlig utforming. Fasader herunder eksponerte etasjer som inneholder parkering, servicearealer for sykkel, ramper, ganger, tekniske rom, lager og boder i felt A mot nord og felt D mot Granstangen skal utformes med variasjon i farge og materialer. Tegl skal benyttes som et gjennomgående fasademateriale og bruk av naturmaterialer skal prioriteres. Bygningsmassen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Det skal være variasjon i utforming av det enkelte bygg.

Akser

Fra torget skal det være min 2 siktakser, hvorav en universelt utformet åpen siktakse med intern gangvei fra barnehagen ned til friområdet i Gransdalen.

Bebyggelse mot gang- og sykkelvei i nord

Eksponerte underetasjer skal benyttes til boliger, tjenesteyting eller fellesfunksjoner knyttet til boligene.

Utearealene

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med sittegrupper, gangveier, lekeplasser og variert vegetasjon, deriblant minst 10 trær som kan nå høyde over 10 meter i hvert av de største uteoppholdsarealene. Uteoppholdsarealet i felt D skal terraseres fra Granstangen og opp til bygg 18, og opparbeides med gangveier og sittegrupper. Alle ubebygde arealer mellom bygningene skal opparbeides med variert vegetasjon. Muren ned fra bebyggelsen i felt D til Granstangen skal gis en kunstnerisk utsmykning av høy kvalitet og belysning.

Forhager

Leiligheter i 1. etasje skal ha privat forhage og inngang direkte fra terreng der det er mulig.

Balkonger

Balkongenes samlede lengde på hvert bygg innenfor felt A, B og C skal ikke utgjøre mer enn 50 % av fasadelengden i hver etasje. Balkongenes samlede lengde på hvert bygg innenfor felt D skal ikke utgjøre mer enn 80% av fasadelengden i hver etasje.

Tak

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal heis- og trappeoppbygg, ventilasjonsinntak og avkast, pergolaer integreres i den arkitektoniske utformingen. Bebyggelsen skal ha flate tak.

Tak skal opparbeides med permeable dekker for fordøyning av overvann for å oppfylle krav til BGF. Takterrasser for uteopphold skal ha variert utforming gjennom bruk av vegetasjon plantekasser for dyrking, møblering, pergolaer, støy- og vindskjerming.

Støyskjerm/rekkverk over 1,4 meter skal utføres av transparente materialer.

2.1.5 Leilighetsfordeling

Det tillates ikke boenheter under 40 m².

Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord eller nordøst.

I felt A og C tillates leiligheter mot nordøst med lysinnfall mot 2 ulike himmelretninger.

Alle bygg skal inneholde variasjon av leilighetstyper og minimum to leiligheter av hver størrelse: 40 – 50 m² / 50 – 75m² / + 75 m²

Felt A, B og C:

Maks. 35 % av leilighetene skal være 40-50 m² BRA.

Minst 20 % av leilighetene skal være over 75 m² BRA med planløsning tilrettelagt for 3 soverom. Det skal etableres fellesareal hvor boligene disponerer min. 3 gjesterom.

Felt D:

Maks. 50 % av leilighetene skal være 40-50 m² BRA.

I tilknytning til seniorleilighetene skal det etableres fellesfunksjoner på min. 350 m² inkludert 2 gjesterom/gjesteleiligheter.

2.1.6 Parkering

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

Bil:

Fra 0,4 plasser til 0,6 plasser per 100 m² BRA bolig

Fra 5 til 9 plasser per 1000 m² BRA forretning

Fra 1 til 3 plasser per 1000 m² BRA kontor, bevertning, offentlig- og privat tjenesteyting og barnehage

Sykkel:

3 plasser per 100 m² BRA bolig

Minst 18 plasser per 1000 m² BRA forretning

Minst 20 plasser per 1000 m² BRA kontor, bevertning, offentlig- og privat tjenesteyting og barnehage.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser. Minimum 5 % av plassene skal være HC-plasser. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt, og minimum 10 av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjoner for transport- og eller familiesykler. Minst 50 % av sykkelparkeringen for boliger skal være overdekket, og tyverisikret/avlås. Sykkelparkeringsplasser skal være lett tilgjengelig. Det skal avsettes areal til vask og reparasjon av sykler.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde. Bilparkering skal plasseres i parkeringsanlegg under terreng/lokk. Parkeringsanleggene skal være felles for alle feltene innenfor planområdet.

2.1.7 Krav til uteareal

Uteoppholdsarealene skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger skal utgjøre minst 20 % av BRA for bolig. Minst 75 % av utearealet skal være på terreng /lokk.

Samlet felles uteareal (SFUA) skal utgjøre minimum 80 % av MFUA på terreng/lokk. Minstestørrelse på SFUA-enheter skal være 250 m². Det skal være tre SFUA-enheter med størrelse over 500 m².

Minst 50 % av felles uteoppholdsareal (MFUA) være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20.

2.2 Miljøkvaliteter

2.2.1 Støy

Grenseverdiene i retningslinje T-1442/2016 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone.

Minimum 50 % av rom til støyfølsomt bruk, herunder minimum ett soverom, skal ha minst ett vindu mot stille side (nedre grenseverdi for gul støysone), hvor støykravene til utendørsnivå ikke overskrides.

Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade der det ikke kan løses med andre tiltak.

Støynivå på utendørs oppholdsareal som medregnes i MUA skal være $L_{den} \leq 60$ dB, med unntak av uteoppholdsareal for sittegrupper hvor støynivået skal være $L_{den} \leq 55$ dB. Søknad om rammetillatelse for første byggetrinn av tiltaket skal vedlegges en støyfaglig utredning som skal redegjøre for nødvendige avbøtende tiltak for å oppfylle kravene til støy. Tiltak mot støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

2.3 Vertikalnivå 1 Bolig/barnehage/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, konsulentvirksomhet)/bevertning, felt A, B, C, D

Underjordisk anlegg for parkering, servicearealer for sykkel, ramper, ganger, tekniske rom, lager og boder, under regulert høyde vist på plankartet.

2.4 Vertikalnivå 2 Boligbebyggelse, felt A og C

2.4.1 Utforming av bebyggelsen
Det tillates ikke svalganger.

I felt A og/eller C skal det være en universelt utformet gangforbindelse fra torget til gang-/sykkelveien nord for feltet.

2.4.2 Fordrøyningsareal
Nordvest i feltet kan det avsettes areal for fordrøying i tilknytning til nordre del av Grønnstruktur - blågrønn struktur (Bakåsbekken).

2.5 Vertikalnivå 2 Bolig/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, konsulentvirksomhet), felt B

Barnehagens uteareal skal være min 2075 m², tilsvarende statlig norm for 80% av en 6 avdelingers barnehage.

Barnehagens uteareal skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer, trær som kan gi skygge og tilrettelegges for allsidig lek.

Barnehagen skal ha direkte tilgang til egne utearealer innenfor feltet. Barnehagen skal være henvendt både mot torget og barnehagens uteareal.

1. etasje med henvendelse mot torget skal benyttes til utadrettet virksomhet som barnehage, annen offentlig eller privat tjenesteyting eller fellesfunksjoner tilknyttet boligene. Fasadene skal være åpne og virksomhetene skal henvende seg ut mot torget.

Arealer på gateplan mot torget skal ha innvendig takhøyde på 4 - 6 meter med mulighet for mesanin.

2.6 Vertikalnivå 2 Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, konsulentvirksomhet)/bevertning, felt D

Forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, konsulentvirksomhet)/ bevertning, eller fellesfunksjoner tilknyttet boligene, tillates kun i de to nederste etasjene mot torget.

Arealer på gateplan ut mot torget med unntak av boliger i felt D skal ha innvendig takhøyde på 4 -6 meter med mulighet for mesanin. Fasadene skal være åpne og virksomhetene skal henvende seg ut mot torget.

Det tillates svalganger i hele fasadelengden mot torg, bygningsrekka mot øst og boligbyggene mot Karihaugveien. Svalganger skal integreres i den arkitektoniske utformingen og ha høy

estetisk og bruksmessig kvalitet, også som privat uteoppholdsareal. Alle boliger med atkomst fra svalgang skal ha en privat sone utenfor inngangspartiet.

Det kan oppføres boliger i inntil fire bygg mot Karihaugveien, med en avstand på min 16 meter mellom fasadene, eksklusive balkonger og svalganger.

Mellom boligbyggene langs Karihaugveien skal det etableres støyskjerm slik at uteareal og boligfasader skjerms mot trafikkstøy. Støyskjermen kan bygges i høyde med boligbyggene og skal fra 2. etasje oppbygges med transparente materialer for å sikre sol til uterommene fra syd. Støyskjerm samme i høyde skal også etableres mellom bebyggelsen langs Karihaugveien og bebyggelse i øst (bygg med høydebegrensning på c+195,5), samt ut mot krysset Granstangen x Karihaugveien som vist på plankartet. Støyskjermen skal bygges på en måte som sikrer at det er lett å gjennomføre vedlikehold og rengjøring.

Bebyggelsen mot Karihaugveien skal ha god tilgjengelighet til utearealet sentralt i felt D, og ha sekundæratkomster fra Karihaugveien.

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

3.1 Veg

Veg skal være offentlig.

Granstangen skal opparbeides med fortau, toveis sykkelvei og grønn rabatt på vestsiden fra kryss med Bygata og nordover, og fortau fra kryss med Bygata og sørover til kryss med Karihaugveien. Granstangen skal opparbeides med fortau på østsiden fra fotgjenger- og sykkelkrysning over Granstangen og nordover, og fortau og toveis sykkelvei sørover fra fotgjenger- og sykkelkrysning over Granstangen til kryss med Karihaugveien.

Langs Karihaugveien skal det opparbeides fortau og toveis sykkelvei. Gangveien skal kobles sammen med eksisterende fortau langs Karihaugveien.

Det tillates ikke bygd murer, trapper eller liknende som vanskeliggjør senere etablering av sykkelspessveg. Det tillates ikke bygd inngangspartier eller andre bygningsdeler utenfor byggegrensen mot Karihaugveien.

Kryss mellom Granstangen og Karihaugveien skal opparbeides med tre kjørefelt og midtdeler i Granstangen. Dersom planlagt sykkelbru over krysset ikke er etablert før omlegging av Granstangen skal Karihaugveien utvides med et avkjøringsfelt fra øst, og eksisterende sykkelvei flyttes som følge av etablering av avkjøringsfeltet. Sykkelveien skal ha en bredde på 3 m.

3.2 Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg skal være offentlig.

3.3 Tekniske bygg/konstruksjoner

Tekniske bygg/konstruksjoner skal være offentlig.

Arealet skal benyttes til ny vedlikeholdskulvert for Sporveien.

3.4 Torg

Torget skal være felles for alle gnr/bnr innenfor feltene A, B, C og D og senere fradelte gnr/bnr innenfor feltene, og skal opparbeides allment tilgjengelig.

3.4.1 Utforming

Torget skal utformes på en måte som viser torgets funksjon som kommunikasjonsåre for gående og syklende til og fra Furuset senter.

Torget skal opparbeides med møblering, overvannsløsninger, vegetasjon, belysning og sykkelparkeringsplasser. Det skal etableres lekeplass og oppholdsarealer for alle aldersgrupper.

Torget skal hovedsakelig ha fast dekke. Asfalt eller ubehandlet betong tillates ikke.

Torget kan benyttes til varelevering, renovasjon, ambulanse og brannbil og atkomst til parkeringsanlegg.

Det skal etableres returpunkt på torget.

Det skal plantes trerekke ut mot Granstangen.

Det skal være trapper til utearealet i felt D fra torget.

Det tillates uteservering tilknyttet bevertning, og utendørs sykkelparkering for tilliggende forretning, offentlig og privat tjenesteyting, kontorer og bevertning. Plassering av uteservering, og sykkelparkering skal ikke være til hinder/sjenanse for bruk av torget, gangarealene eller gangpassasjer mellom torget og friområdene.

3.4.2 Plan for torget

Sammen med søknad om rammetillatelse for første byggetrinn i byggetiltaket skal det sendes inn plan for torget i henhold til pkt. 3.2.1. Plan for torget skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for første byggetrinn av tiltaket.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Blå/grønn struktur

Blå/grønn struktur skal være offentlig.

Arealet skal tilrettelegges for åpning av Bakåsbekken. Bekken skal åpnes nord for torget. Blå/grønn struktur skal opparbeides naturlig som et opplevelseselement med kantvegetasjon, og økologisk funksjon. Det kan etableres et areal for fordrøyning med vannspeil nord i bekkesonen som kan utvides inn på felt A i dette området. Løsningen skal tilpasses eksisterende overvannsrør og høydeforhold på Granstangen og planlagte boligområder. Det skal etableres kjørbare atkomst til parkeringskjeller med bredde maks 4 meter som krysser bekken på bro innenfor bestemmelsesområde #2.

4.1.1 Plan for blå/grønn struktur og bekkeåpning

Sammen med søknad om rammetillatelse for første byggetiltak innenfor planområdet skal det utarbeides plan for blå/grønn struktur og overvann. Planen skal godkjennes av Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten.

4.2 Turdrag

Turdrag skal være offentlig.

Turdraget skal koble torget til Karistien.

4.3 Friområde

Friområde skal være offentlig.

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

5 Sikringssone (pbl. § 11-8a)

5.1 Andre sikringssoner (T-banetunnel) H190

Innenfor sonen tillates ikke tiltak i grunnen som vil hindre bygging av tunnel for ny T-banelinje. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprengning, peleramming og spunting, boring i grunnen, tunneldriving eller andre tiltak i grunnen som kan medføre skade på T-baneanlegget uten godkjenning av anleggseier, jfr. Jernbanelovens § 10. Før innsendelse av rammesøknad skal det for tiltak innenfor sikringssonen sendes søknad til Sporveien etter Jernbanelovens §10.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområder

6.1 #1 Underjordisk anlegg

Innenfor bestemmelsesområdene #1 avgrenset av bestemmelsesgrensen vist på plankartet tillates underjordisk anlegg for parkering, servicearealer for sykkel, ramper, ganger, tekniske rom, lager og boder, under regulert høyde vist på plankartet. Parkering skal være for hele planområdet.

6.2 # 2 og # 3 Broer over Bakåsbekken

Innenfor bestemmelsesområde #2 og #3 skal det etableres kjørbare avkjørsel på bro over Bakåsbekken med maksimal bredde 4 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før rammetillatelse

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det foreligge Kvalitetsoppfølgingsprogram basert på Kvalitetsprogrammet for Områderegulering for klimaeffektiv byutvikling på Furuset, datert 17.12.2014, jf. §7.1 som skal være retningsgivende for utforming av samferdselsanlegg teknisk infrastruktur, grøntstruktur, overvannshåndtering og belysning.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge Geoteknisk undersøkelse utført i henhold til gjeldende standarder og NVEs veileder 07/2014, for å sikre gode fundamenteringsløsninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utredning av struktur fra T-banen som skal redegjøre for eventuelle nødvendige avbøtende tiltak for å oppfylle anbefalingene i NS 8176.

8 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for første byggetiltak innenfor planområdet skal energiløsning være avklart.

Før det gis igangsettingstillatelse for første byggetiltak innenfor planområdet skal byggeplan for Granstangen og krysset Granstangen x Karihaugveien være godkjent av Bymiljøetaten og Statens vegvesen, jf. pkt 3.1. Byggeplanen skal vise hvordan Granstangen kan tilpasses mot Bygata og den delen av Granstangen som ligger utenfor Furuset sykehjem med utgangspunkt i løsningen som er utarbeidet av BYM til begrenset høring 11.06.2021. Eventuelle midlertidige overgangsløsninger skal vises.

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse langs Karihaugveien skal byggeplan for samferdselsanleggene langs Karihaugveien være godkjent av Bymiljøetaten og Statens vegvesen, jf. pkt 3.1.

Før det gis igangsettingstillatelse for første byggetiltak innenfor planområdet skal plan for ny atkomst til Sporveiens vedlikeholdskulvert være godkjent av Bymiljøetaten og Sporveien jf. pkt. 3.3.

Før det gis igangsettingstillatelse for første byggetiltak innenfor planområdet skal planer for blågrønn struktur og overvann være godkjent av Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten, jf. pkt 1.2 og 4.1.1.

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor felt A skal planer for bekkeåpning være godkjent av Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten, jf. pkt 1.2 og 4.1.1.

Før det gis igangsettingstillatelse for første byggetiltak innenfor planområdet skal Gransbekken være sikret opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for første byggetiltak innenfor planområdet skal Bygata og Trygve Lies plass være sikret opparbeidet.

9 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetiltak innenfor planområdet skal Granstangen og krysset Granstangen x Karihaugveien være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan jf. 3.1. og 8. Eventuelle midlertidige overgangsløsninger mot Bygata og mot Granstangen utenfor Furuset sykehjem skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for første byggetiltak innenfor planområdet gis.

Før det midlertidig brukstillatelse for bebyggelse langs Karihaugveien skal samferdselsanleggene langs Karihaugveien være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan jf. pkt 3.1. og 8.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetiltak innenfor planområdet skal atkomst til Sporveiens vedlikeholdskulvert være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent av Bymiljøetaten og Sporveien jf. pkt. 3.3. og 8.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for over 200 boliger skal energianlegg for vannbåren varme (microenergianlegg) eller energimessig tilsvarende løsning være i drift.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetiltak innenfor planområdet skal tilliggende blå/grønn struktur etablert i henhold til plan pkt 4.1.1.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetiltak innenfor felt A skal Bakåsbekken være åpnet og blå/grønn struktur etablert i henhold til plan pkt 4.1.1.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetiltak innenfor planområdet skal blågrønne tiltak (BGF) for det aktuelle feltet være ferdig opparbeidet i henhold til pkt 1.5.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak med grense mot torget skal tilstøtende del av torget (50 %) være opparbeidet i henhold til pkt. 3.4.1 og 3.4.2.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første bolig i felt A, B eller C skal det være etablert 4 avdelings barnehage. Før det gis midlertidig brukstillatelse for 400 boliger i planområdet skal det være etablert minimum 6 avdelings barnehage i felt B.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger på øvrige deler av planområdet skal bebyggelsen innenfor felt D langs Karihaugveien være oppført til kotehøyde 188,5.

408
28