

7.2 Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Fredrik Selmers vei 2 og 5

Detaljregulering for gnr/bnr 130/13, 130/131, 130/175, samt deler av 130/66, 130/114, 130/161, 130/167, 130/197, 130/198

Kartnummer ONO-201716171 datert 11.03.2022 revidert 23.03.2023.

Planens hensikt

I tråd med krav om felles planlegging skal planforslaget gi en god samlet løsning for Helsfyr øst. Formålet med planen er å legge til rette for økt utnyttelse og en bymessig utvikling med innslag av service i tillegg til kontor, samt tilgjengelige og lesbare forbindelser til nærområdene. Med bymessighet menes at bebyggelse, plasser, fortau og gater utformes slik at åpne arealer oppleves som urbane byrom med oppstramming av gateløp, etablering av nye torg og utadrettet virksomhet mot Grenseveien, Innspurten og Fredrik Selmers vei. Eksisterende bebyggelse i Fredrik Selmersvei 2 planlegges revet for å gi plass til nybygg med økt utnyttelse og bymessighet mens eksisterende bebyggelse i Fredrik Selmersvei 5 i hovedsak vil opprettholdes og suppleres med til- og påbygg som gir økt utnyttelse.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Funksjons- og kvalitetskrav

1.1.1 Bymessighet og kvalitet

Bebyggelse, plasser, fortau og gater skal utformes bymessig ved at bebyggelsen forholder seg tydelig til gateløp eller torg og at gater og plasser utformes som urbane byrom med høy grad av offentlig tilgjengelighet.

Ubebygde arealer skal gis høy estetisk kvalitet, med terrengmessige gode overganger mellom ulike tilgrensende byrom og en bevisst materialbruk som er tilpasset arealenes bruk og rolle.

1.1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40%.

1. 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. Der det etableres solceller på tak

tillates overvann håndtert med blågrå tak.

2. 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, fordrøyningsarealer og lignende.
3. Trinn 3: Ved regnhendelser større enn dimensjonerende regn skal flomvann ledes i trygge flomveier. Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, og terrenget tilpasses slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.1.3 Vegetasjon og biologisk mangfold

Ved beplantning av området skal det brukes stedegne arter som opprettholder og styrker områdets biologiske mangfold. Ved valg av beplantning skal det tas særlig hensyn til pollinerende insekter og annet dyreliv.

Eksisterende trær som ikke må felles pga. ny bebyggelse eller nye anlegg, skal bevares dersom ikke annet er bestemt for det enkelte felt. Dersom enkelte av disse på grunn av alder, sykdom, vindfall e.l. må fjernes, skal de fortrinnsvis erstattes med nye trær på samme sted, eller så nærme som mulig. Nye trær skal ved planting ha en stammeomkrets på min 18 cm målt 1 m over terreng.

1.1.4 Trær som skal bevares

Trær som er markert på plankartet skal bevares. Tiltak som kan skade trærne tillates ikke. Tiltak eller byggegrøper innenfor trærnes rotsone tillates ikke. Trærnes rotsone regnes som største omkrets av treets krone. Tre som på grunn av alder, sykdom, vindfall e.l. må fjernes, skal erstattes med nytt tre på samme sted.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vises hvordan man i anleggsperioden skal sikre trærnes rotsone. Arborist skal rådføres.

1.1.5 Nettstasjon

Eventuell ny nettstasjon skal integreres i bebyggelsen. Det tillates ikke etablert ny frittliggende nettstasjon innenfor planområdet. Eksisterende nettstasjon kan bestå.

1.1.6 Geobrønner

Det tillates underjordiske brønner for jordvarme og kjøling.

1.2 Dokumentasjonskrav

1.2.1 Illustrasjonsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges frem en illustrasjonsplan for hele planområdet i målestokk 1:500 som viser det omsøkte tiltaket slik det framkommer i utomhusplan, byggeplan eller landskapsplan, samt plan for overvannshåndtering, i sammenheng med det planlagte helhetsgrepet for området og arealer som allerede er utbygd.

1.2.2 Plan for overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i plantegning, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt for det enkelte felt, også før feltet er ferdig utbygget iht. planen. Valgte løsninger skal begrunnes, og det skal dokumenteres hvordan overvannshåndteringen påvirker øvrige felt innenfor planområdet.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være tilstrekkelig 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. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til offentlig park eller annen offentlig grøntstruktur, skal løsningen være godkjent av Bymiljøetaten 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.

1.2.3 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan. Planen skal vise hvordan man i anleggsperioden skal sikre trær som skal bevares og opprettholdes med rotsone.

1.2.4 Planteplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for grønne tak og uteområder skal det legges ved en planteplan utarbeidet i samråd med biolog.

1.2.5 Plan for trafikkavvikling og fremkommelighet i bygge- og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en plan for trafikkavvikling, kjøreruter, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og logistikk, framkommelighet for gående og syklende og trafiksikkerhet i byggetrinnet og i bygge- og anleggsfasen, som omfatter hele planområdet. Fremkommelighet og sikkerhet i Fredrik Selmers vei og berørte eiendommer utenfor planområdet må være dokumentert og sikret i hele utbyggingsfasen.

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

1.2.7 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges frem et kvalitetsprogram for miljø og energi. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

1.2.8 Overvåkning av grunnvannstand

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn måleprogram for måling av grunnvannstand. Måleprogrammet skal settes opp av fagkyndig på feltet (hydrogeolog e.l.), og angi punkter som skal måles og varighet for målingene før gravearbeid kan startes opp. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn sluttrapporten som omfatter dokumentasjon av målinger, risikovurdering av hvordan grunnvann påvirkes av utbygging og vurdering av behov for ytterligere måling av grunnvannstand etter gjennomført utbygging.

Bestemmelser til arealformål

2 Vertikalnivå 1 (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet, småromsidrett, mosjonslokaler, kursvirksomhet, kultur, forsamlingslokaler)/Kontor/ hotell/ overnatting/ Bevertning – Felt FSV2

Arealene tillates benyttet til parkeringskjeller for felt FSV2 på vertikalnivå 2.

2.2 Forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet, småromsidrett, mosjonslokaler, kursvirksomhet, kultur, forsamlingslokaler)/Kontor/ Bevertning - Felt FSV5

Arealene tillates benyttet til parkeringskjeller for felt FSV5 på vertikalnivå 2.

3 Vertikalnivå 2 (pbl. § 12-5 nr. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Utnyttelse, plassering og høyder

Maks tillatt BRA skal være 39 750 m². Det totale forretningsarealet innenfor planområdet skal ikke overstige 1 200 m² BRA.

Parkering, bodareal, varelevering, lager til næringsvirksomhet, garderober og tekniske rom som ligger under terreng/lokk med himling lavere enn kote oppgitt for det enkelte felt, skal ikke regnes med i BRA. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som angitt i plankartet med mindre annet er angitt i bestemmelser til formål eller bestemmelsesrområder. Der byggegrenser ikke er vist er byggegrense lik formålsgrense.

Tekniske oppbygg, inkludert trapp- og heisoppbygg, skal ligge innenfor regulert gesimshøyde og kan samlet utgjøre inntil 15 % av bygningens totale takflate.

3.1.2 Utforming og arkitektonisk kvalitet

Bebyggelsen skal utformes med god arkitektonisk kvalitet i detaljering, materialbruk og fargesetting. Materialbruk og farge skal variere, og bruk av mørk grått eller sort skal unngås som dominerende valør. Solceller i fasade tillates. Valg av farge og materiale skal brukes for å bryte ned skala eller inntrykk av skala.

Areal mellom bygningens fasade og formålsgrense mot torg, gatetun, fortau eller grønnstruktur skal opparbeides med skille mellom offentlig og privat areal, f.eks. gjennom markering i dekket, men utformes som del av samme byrom.

Førsteetasjene mot torg, gatetun og fortau skal utformes slik at fasaden og kantsonen oppleves variert og gir et opplevelsesrikt og attraktivt byrom. Dette kan gjøres ved hjelp av tiltak som møblering, vinduer, beplantning og lys, og ved å unngå lengre strekninger med lukkede fasader uten innganger eller kantsone uten aktivitet. Det tillates ikke større vinduspartier dekket med tett foliering.

Nye ned- og innkjøringer til parkeringsanlegg skal, der ikke annet er angitt, integreres i bebyggelsen, være lukkede, og porter og forblendinger utformes som en del av fasadens arkitektoniske uttrykk.

Takene skal tilpasse seg det eksisterende taklandskapet og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Trappehus, heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Tekniske installasjoner og utstyr, med unntak av solceller, skal bygges inn. Minst 1/3 av grønn takflate skal utformes som intensivt grønt tak for å øke det biologiske mangfoldet og opplevelsesverdier av takflaten. Takflater brukt til solcelleanlegg er unntatt fra kravet om minsteandel intensive grønne tak.

3.1.3 Funksjons- og kvalitetskrav

Publikumsrettede virksomheter

Publikumsrettede virksomheter skal ha inngang direkte fra tilstøtende byrom, og gulvnivå skal ligge på nivå med bygulvet ved virksomhetens inngangsparti.

Førsteetasjene som grenser til fortau, torg, vei, gatetun eller friområde, der det ikke fra start etableres publikumsrettet virksomhet, skal utformes slik at flere publikumsrettede virksomheter kan etableres på sikt i tråd med kravene ovenfor.

Avkjørsler

Bebyggelsen skal ha avkjørsler fra Fredrik Selmers vei som vist med piler på plankartet.

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.

Parkering

Parkering for bil og sykkel skal opparbeides etter følgende beregning:

Bil

2. Inntil 2,2 plasser pr 1000 m² BRA kontor og hotell/overnatting

Sykkel

1. Minimum 21 plasser pr 1000 m² BRA kontor
2. Minimum 18 plasser pr 1000 m² BRA forretning/detaljhandel
3. Minimum 12 plasser per 1000 m² BRA mosjonslokaler
4. Minimum 6 plasser per 10 seter i restaurant/kafé
5. Minimum 6 plasser per 10 seter i forsamlingslokaler

Kvalitetskrav:

1. Minimum 50 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.
2. Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være HC-plasser.
3. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, med gode forbindelser til infrastruktur og nær bygningens inngang.
4. Det skal avsettes areal til vask og reparasjon av sykler, samt oppbevaring av ekstra utstyr.

3.1.4 Dokumentasjonskrav

Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 og takplan i målestokk 1:100 for det omsøkte tiltaket. Planene skal vise oppholdsarealer, møblering, belysning, beplantning, lokal håndtering av overvann og nødvendige støyreducerende tiltak, og redegjøre for universell tilgjengelighet og at vekstlag er tilstrekkelig for valgte vegetasjonstyper. Utomhusplanen skal også vise anlegg for lek og aktivitet, sykkelparkering, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, renovasjonsløsning gangarealer og avkjørsler, snøopplag, forstøtningsmurer, trapper, eksisterende og fremtidig terreng, grensesnitt med tilgrensende arealer. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

3.2 Forretninger/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet, småromsidrett, mosjonslokaler, kursvirksomhet, kultur)/ kontor/hotell/overnatting/bevertning - Felt FSV2

3.2.1 Utnyttelse, plassering og høyder

Maks tillatt BRA skal være 22 500 m² BRA. Tilleggsdeler, som parkering, bodareal, varelevering, lager til næringsvirksomhet, garderober og tekniske rom med himling under k

88,6 skal ikke regnes med i bygningens BRA. Minimum 250 m² skal avsettes til andre formål enn kontor, f.eks. forretning, bevertning, kultur eller småromsidrett.

Forretningsarealet innenfor feltet skal ikke overstige 950 m² BRA.

Tekniske takoppbygg, jf. 3.1.1, tillates kun der maks gesimshøyde er satt til kote 126,8 og 122,3. For takflate regulert med maks gesims kote 126,8, tillates kun tekniske takoppbygg og solceller over kote 124,8. For takflate regulert med maks gesims kote 122,3, tillates kun nødvendig oppbygg for trapp og heis, samt eventuell møblering av takterrasser, over kote 120,3.

3.2.2 Utforming og bruk

Areal mellom fasade og formålsgrense mot friområde i nord kan opparbeides med hardt dekke.

Areal mellom fasade og formålsgrense mot parken øst for planområdet på gbnr 130/71, skal utformes uten visuelle stengsler mellom byggeområdet og parken, og det skal være mulig å bevege seg mellom parken og uterommet.

Det skal etableres minst én publikumsrettet virksomhet på gateplan ved hjørnet Fredrik Selmers vei / Innspurten, og minst én publikumsrettet virksomhet mot torg 1. Med publikumsrettet virksomhet menes forretning, bevertning eller annen form for publikumstilgjengelig tjenesteyting, deriblant småromsidrett. For førsteetasjer mot Innspurten, Fredrik Selmers vei og torg 1 skal innvendig netto etasjehøyde skal være minimum 4,0 m.

Fasaden langs Fredrik Selmers vei skal trappes i horisontalplanet/forskyves for å bryte opp fasaden og gi plass til møbleringssoner foran publikumsrettete virksomheter i 1. etasje.

Minst 50% av takflaten skal utformes som grønne tak. Solceller tillates kun på takflate regulert med maks gesims kote 126,8, og tillates å dekke hele takflaten. Eventuelle solceller skal ligge innenfor maks regulert gesimshøyde. Øvrige tekniske oppbygg kan samlet utgjøre inntil 15 % av bygningens totale takflate.

3.2.3 Funksjons- og kvalitetskrav

Varelevering og renovasjon

Varelevering og renovasjon skal skje fra underetasje.

3.3 Forretninger/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet, småromsidrett, mosjonslokaler, kursvirksomhet, kultur, forsamlingslokale)/ Kontor/ bevertning – Felt FSV5

3.3.1 Utnyttelse, plassering og høyder

Maks tillatt BRA skal være 17 250 m² BRA innenfor feltet. Tilleggsdeler, som parkering, bodareal, varelevering, lager til næringsvirksomhet, garderober og tekniske rom med himling under k 84,5 skal ikke regnes med i bygningens BRA. Minimum 1200 m² skal avsettes til andre formål enn kontor, hvorav

4. inntil 450 m² tillates som uklimatisert areal innenfor BG#4
 5. minst 150 m² BRA skal avsettes til kultur eller småidrett
- Forretningsarealet innenfor feltet skal ikke overstige 250 m²BRA.

Over kote 127,1 tillates kun tekniske oppbygg, inkludert trapp- og heisoppbygg og solceller.

3.3.2 Gjenbruk av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygg skal så langt som mulig gjenbrukes og inngå i nytt prosjekt. I nytt prosjekt skal minst 60 % av teglsteinen fra eksisterende fasade og minst 65% av eksisterende dekker inngå.

3.3.3 Utforming og bruk

I første etasje skal det etableres minst to lokaler for publikumsrettet virksomhet, dvs. forretning, bevertning eller annen form for publikumstilgjengelig tjenesteyting. Minst ett av disse lokalene skal ha inngang fra Torg 2. Det andre skal ha inngang fra Grenseveien.

Taket til eksisterende bebyggelse vist med bestemmelsesområde #4 på plankart, skal ha en publikumsrettet funksjon. Arealet skal visuelt skille seg fra bebyggelsen over og under. Arealet skal utformes med inndeling i, og møblering av, ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha nødvendig støy-, sol – og vindavskjerming ved hjelp av f.eks. vegger, plantekar m.m. Minste frie høyde mellom dekkene skal være 3,6 m.

For å sikre optimal solfangst for solceller, kan hele takflaten dekkes av solceller innenfor maks kotehøyde som vist i kartet. Øvrige tekniske oppbygg kan samlet utgjøre inntil 15 % av bygningens totale takflate.

3.3.4 Varelevering og renovasjon

Varelevering og renovasjon skal løses fra bebyggelsens 1.etasje, mot gatetun.

3.4 Energianlegg

Arealet skal benyttes til trafostasjon.

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

4.1 Fellesbestemmelser for Veg, Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Torg og Gatetun

4.1.1 Utforming

Utforming av samferdselsformål skal samordnes funksjonelt og estetisk med utforming av tilgrensende, ubebygde arealer innenfor bebyggelsesområdene. Arealene skal gis en helhetlig, urban utforming med høy standard på møblering, belegg, beplantning og belysning. Det skal skilles på soner for opphold og for nødvendig kjøring, og utformingen skal sikre god lesbarhet og trafiksikkerhet for myke trafikanter. Åpen overvannshåndtering skal benyttes som opplevelseselement.

De harde flatene skal opparbeides med dekke av høy kvalitet, f.eks. belegningsstein. Det tillates oppført støttemurer der det er nødvendig, men slike murer skal så langt mulig gis en tilleggsfunksjon, f.eks. som sittemøbel.

4.1.2 Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg, fortau og kombinerte formål, skal det innsendes en byggeplan i målestokk 1:200. Planen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer, snu-sone og avkjørsler, eventuelle trafiksikkerhetstiltak, oppstillingsplass for brannbil, sykkelparkering, markering av gateløp, belegg, faste utemøbler, eksisterende og nye trær, overvannshåndtering, belysning og innganger til bebyggelsens virksamheter. Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse for offentlige anlegg, skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

4.2 Veg

Veg skal være offentlig.

4.3 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – o_Kjøreveg/fortau/sykkelanlegg/annen veggrunn-grøntareal 1 og f_ Kjøreveg/fortau/sykkelanlegg/annen veggrunn-grøntareal 2 (Fredrik Selmers vei)

Arealet fra og med #2 Snuplass som angitt på plankart og frem til Innspurten skal være offentlig, mens arealet sør for snuplassen skal være felles for gnr 130 bnr 114,131,144,146,161, 167 og eventuelt senere fradelte parseller og felles parkeringsareal tilknyttet felles avkjørsel.

Fredrik Selmers vei skal være særskilt godt tilrettelagt for myke trafikanter. Langs østsiden av veien skal det opparbeides fortau i minst 3 m bredde. Det skal være rotvennlig forsterkningslag under fortauet. Fredrik Selmers vei skal ha integrerte overvannstiltak i form av beplantning (regnbed, trerekker, o.l), og det skal plantes trær der dette er mulig. Med unntak av snuplass (bestemmelsesområde #2) skal kjørebane være maksimalt 5,5 m bred for sambruk mellom syklist og kjørende, og ha utforming og materialbruk som sikrer lave hastigheter, f.eks. gradhugget smågatestein. Nordre del av Fredrik Selmers vei skal tilrettelegges for HC-parkering og ev taxi. Innenfor snuplass (bestemmelsesområde #2) tillates varelevering til FSV5, og det tillates ikke møblering eller beplantning.

4.4 Torg 1

Arealet skal opparbeides allment tilgjengelig. Arealene skal opparbeides med en kombinasjon av vegetasjon og harde flater. Det tillates uteservering i en sone inntil 5 m fra bygningenes fasade. I tillegg til eventuell uteservering skal det opparbeides allment tilgjengelige sittemuligheter på torget.

4.5 Torg2

Arealet skal opparbeides allment tilgjengelig. Arealene skal opparbeides med en kombinasjon av vegetasjon og harde flater. Det skal etableres en gangforbindelse som kobler torgarealet med gang-/og sykkelforbindelse mellom Grenseveien og undergang under Grenseveien i en

bredde på minst 1,8 m. Langs fasaden skal det være trinnfri og universelt utformet forbindelse mellom fortau langs Grenseveien og fortau langs Fredrik Selmers vei, hvor minste frie bredde skal være 1,8 m. Terrangforskjeller skal håndteres bymessig og overgang mellom vegetasjon og harde flater skal utformes slik at arealet fremstår som et helhetlig anlegg. Deler av området nærmest FSV5 skal opparbeides med møblering og soner for opphold, og det tillates uteservering i en sone inntil 5 m fra bygningens fasade. Det skal opparbeides allment tilgjengelige sittemuligheter på torget.

4.6 Gatetun 1

Gatetunet skal opparbeides allment tilgjengelig og sikre trinnfri passasje mellom Fredrik Selmers vei og Grenseveien, i minst 3 m bredde. Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det etableres en trapp opp til 5. etasje i bebyggelsen i FSV5.

Tilgjengelighet for kjøretøy til energianlegg skal ivaretas, ved at det skal sikres fri passasje i minst 3 m bredde og fri høyde på minst 4,0 m mellom Fredrik Selmers vei og Energianlegget. Gatetunet tillates beplantet der det ikke er til hinder for tilgjengelighet for kjøretøy. Det skal opparbeides allment tilgjengelige sittemuligheter på gatetunet.

4.7 Gatetun 2

Det skal opparbeides med allment tilgjengelig gangforbindelse innenfor feltet. Terrangforskjellen tillates løst som trapp. Feltet skal opparbeides med en kombinasjon av vegetasjon og harde flater.

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Fellesbestemmelser for Blågrønnstruktur og Friområde

5.1.1 Utforming

Arealene skal gis en god estetisk og landskapsmessig utforming, og skal opparbeides med gode overganger til bebyggelse og til tilstøtende arealer. Det tillates oppført støttemurer der det er nødvendig.

5.1.2 Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200/ 1:500. Planen skal vise eventuelle gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise eksisterende og nytt terreng og lokal overvannshåndtering. For offentlige anlegg skal det ved innsending av søknad om igangsettelsestillatelse foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

5.2 Blå/ grønnstruktur 1

Arealet skal opparbeides allment tilgjengelig. Arealene skal utformes med vegetasjon og for fordrøyning av overvann, og gis en god estetisk og landskapsmessig utforming som fungerer både i perioder med tørke og perioder med mye nedbør. Arealet skal sikre trygg flomvei mellom parken i øst og Fredrik Selmers vei. Flomveien skal utformes slik at det i perioder med mye nedbør illuderer et bekkeløp. Det tillates etablert

gangforbindelse mellom byggeområdet og eiendom i øst (gnr/bnr 130/71) over blå/ grønnstruktur.

5.3 Blå/ grønnstruktur 2

Arealene skal utformes for fordrøyning av overvann fra Fredrik Selmers vei 3, og gis en god estetisk og landskapsmessig utforming som fungerer både i perioder med tørke og perioder med mye nedbør.

5.4 Friområde

Friområdet skal være offentlig. Arealet skal opparbeides med vegetasjon, samt møblering for lek og opphold. Innenfor arealet skal det settes opp en informasjonstavle, statue el. som forteller om at Pilegrimsleden går forbi området her.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde #1 (parkeringskjeller)

Parkeringskjeller tillates etablert innenfor bestemmelsesområde #1 som vist på plankartet.

7 Bestemmelsesområde #2 (snuplass)

Arealet innenfor bestemmelsesområde #2 skal være opparbeidet som snuplass, og tillates ikke beplantet eller møblert.

8 Bestemmelsesområde #3 (utvendig rampe og trapp)

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates oppført en utvendig trapp for adkomst til publikumstilgjengelig areal på plan 5 i FSV5. Trappen skal utformes som et arkitektonisk objekt med høy materialmessig og estetisk kvalitet.

Eksisterende nedkjøringsrampe innenfor bestemmelsesområde #3 tillates opprettholdt og utvidet med inntil 3 m for å sikre separat nedkjøring til sykkelparkering i kjeller.

9 Bestemmelsesområde #4 (mellometasje)

Innenfor bestemmelsesområde #4 skal 5.etasje gis et åpent uttrykk som visuelt skiller seg fra bebyggelsen over og under.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

10 Før rammetillatelse

10.1 Felt FSV2 og FSV5

Før det gis rammetillatelse for første byggetrinn innenfor hvert felt skal oppgradering av Grenseveien fra Grensesvingen til Innspurten være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse for første byggetrinn innenfor hvert felt skal sykkelanlegg langs Innspurten fra krysset med Grenseveien til krysset med Fredrik Selmers vei være sikret opparbeidet

Før det gis rammetillatelse for første byggetrinn innenfor hvert felt skal friområde på gbnr 130/158 være sikret opparbeidet.

10.2 Felt FSV5

Før det gis rammetillatelse for første byggetrinn innenfor feltet skal gang- og sykkelforbindelse fra Grenseveien til Fredrik Selmers vei sør for felt FSV5 være sikret opparbeidet.

11 Før bebyggelse tas i bruk

11.1 Felt FSV2 og FSV5

Før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt, skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt FSV2 og FSV5, skal Kombinerte anleggsformål og teknisk infrastruktur (Fredrik Selmers vei) være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

11.2 Felt FSV2

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt FSV2, skal Torg 1 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt FSV2, skal Blågrønnstruktur 1 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt FSV2, skal o_Friområde være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

11.3 Felt FSV5

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse innenfor FSV5, skal Gatetun 1 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse innenfor felt FSV5, skal Torg 2 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt FSV5, skal o_Veg innenfor gbnr 130/131 være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.