

Oslo kommune

Reguleringsplan for Libakkveien 13-15

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 149/393, 389, 945, 946, og del av 433.

Kartnummer OSO-201816841, datert 21.08.2019 og revidert 22.06.2020.

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for flere boliger i nærheten av Brattlikollen T-banestasjon. Det etableres fortau i Libakkveien som sikrer trygge gang- og sykkelforbindelser til området.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 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 til 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, evt. magasiner 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.

1.1.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.2 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

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

AB MA

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 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse

2.1.1 Utnyttelse

Maks tillatt bruksareal (BRA) skal være 5 400 m².

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense for underjordisk anlegg og maksimale høyder som angitt på plankartet. Innenfor de øverste 3,5 m av angitt maksimal kotehøyde tillates kun oppført takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner med en maksimal utstrekning på 20 % av den underliggende flaten, samt rekkverk eller støyskjerming på inntil 2 m høyde. I tillegg kan det oppføres pergola eller liknende skjermingskonstruksjoner, samt fast møblering.

Støyskjerm kan oppføres som vist i plankartet i opptil 2,5 m høyde. På fasade mot nord kan balkonger krage over byggegrense med inntil 1,7 m. Øvrige balkonger kan krage ut over byggegrenser med inntil 2,2 m fra fasadelivet. Bygningsdeler som inngangsparti med takoverbygg, baldakiner eller enkeltstående karnapper kan gå ut over byggegrense med inntil 2 m fra fasadeliv. Det tillates oppført støttemur, trapper, ramper, avfallsbeholdere og nettstasjon utenfor byggegrensene.

2.1.3 Utforming av bebyggelsen

Det skal være høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

Bebyggelsen skal ha flate tak med mulighet for takterrasser. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Takoppbygg skal samles i færrest mulige volumenheter.

Rekkverk på tak skal trekkes minimum 0,8 m inn fra fasadeliv, ha en transparent karakter, og skal fremstå som del av det arkitektoniske uttrykket.

Bebyggelsen skal ha minimum 30 % grønne tak i form av sedum, gress, eller opparbeides som takhage.

Det skal sikres et variert fasadeuttrykk ved bruk av ulik detaljering samt farge og materialbruk. Fasadematerialene skal ha en fargevalg som harmonerer med nabobebyggelse.

Det skal avsettes plass til fellesarealer på minst 80 m² i underetasjen som kan benyttes til sykkelverksted, trimrom eller andre samlende aktiviteter for beboerne.

Underetasje som brukes til bolig eller fellesarealer skal gis en utforming og materialbruk som harmonerer med bygget ellers.

Ekspontert sokkel mot øst hvor det ikke er vinduer skal ha en materialbruk eller beplantes slik at en god overgang mellom bygning og terreng ivaretas.

113
M

2.1.4 Krav til utearealer

Uteoppholdsarealet for boligene skal utgjøre minimum 20 % av tillatt boligareal BRA. Minimum 60 % av dette skal ligge på terreng eller lokk. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av utearealet.

Ubebygget areal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer og gangarealer skal opparbeides som felles uteoppholdsarealer og gis et sammenhengende, helhetlig preg. Uteoppholdsarealet skal gi muligheter for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper. Det skal tilstrebes at felles utearealer gis et frodig preg med variert beplantning, møblering og belysning med høy visuell kvalitet. Overvann skal brukes som et opplevelseselement i utformingen av utearealene.

Terrengebearbeiding for å ivareta en hensiktsmessig overvannshåndtering tillates.

Utearealene skal gis god terrengtilpasning, med tilbakefylling av masser og nyplantning av vegetasjon. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Bruk av støttemurer skal begrenses og ikke ha en samlet høyde på mer enn 0,5 m. Støttemur langs nedkjørsel kan stikke opp over nedkjørselens terreng med inntil 2,3 m. Maksimal lengde på eksponert støttemur med maksimal høyde skal ikke være lenger enn totalt 10 m og skal i størst mulig grad beplantes eller forblendes med naturmaterialer.

Det skal etableres takterrasser. Felles takterrasser medregnes i uteoppholdsarealet. Felles takterrasser skal utformes med inndeling i og møblering av ulike oppholdssoner, og fremstå med variert innslag av vegetasjon. Oppholdssoner på takterrassene skal ha nødvendig støy-, sol- og vindavskjerming ved hjelp av levegger, pergolaer, plantekar m.m.

Minst 20 % av uteoppholdsarealet på lokk skal ha 100 cm vekstlag.

Blågrønn faktor og tiltak

Frem til norm for blågrønn faktor er vedtatt av bystyret, skal metodikken for beregning av blågrønn faktor benyttes og total blågrønn faktor skal tilfredsstille 0,8. Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor gjelde.

2.1.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, (herunder takplan i målestokk 1:100). Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligbebyggelsen.

Planen skal dokumentere: Utforming og materialbruk i oppholdsarealer med faste utemøbler, lekeapparater, gjerder, levegger og støttemurer, gangveier, parkeringsareal for sykkel, håndtering av renovasjon, overvann og snø, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, stigningsforhold og belysning.

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.6 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel fra Libakkveien som vist med pil på plankartet.

2.1.7 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal være:

AB
MA

Maks 35 % leiligheter med 35- 50 m² BRA.

Minst 40 % leiligheter med over 80 m² BRA hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Leiligheter mindre enn 35 m² tillates ikke. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.

2.1.8 Parkering

Parkering skal i sin helhet anordnes i garasjeanlegg under bakken, som vist med bestemmelsesgrense BG # 1 på plankartet.

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

Bil:

- 0,8 -1,0 plasser per 100 m² BRA bolig.
- Minimum 5 % av plassene skal være utformet for å kunne reserveres for bevegelseshemmede.
- Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Sykkel:

- 3 plasser per 100 m² BRA bolig.
- Minimum 10 % av plassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.
- Minimum 50 % av plassene skal ha overbygg. Om parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlåst.
- Det skal avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstraustyr.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

2.2 Miljøfaglige forhold

2.2.1 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016.

Alle boliger skal ha tilgang til stille side uten fasadetiltak, med unntak av to leiligheter i det nordøstre hjørnet og to leiligheter i det sørøstre hjørnet i hver etasje. Bygningskroppen skal for disse nevnte hjørneleilighetene utformes slik at det sikres mindre fasader som gjør at det utenfor vindu i de mindre fasadene er stille i henhold til tabell 3 i T-1442/2016, uten tiltak på vinduene.

Avbøtende tiltak mot utendørs støy skal skje i form av:

- Luftevindu utsatt for støy over grenseverdiene må etableres med lokal støyskjerm foran luftedel av vindu, eller annen form for spesialvindu som gir lyddemping i lufteposisjon.
- Alle oppholdsrom med fasade mot E6 skal ha mulighet for lufting mot innglasset balkong. Balkongen skal utformes slik at den kan luftes samtidig som at den ivaretar støyskjerming av bakenforliggende fasade. Et eller flere felt i innglassingen skal kunne åpnes. Balkonger skal være akustisk dempet.
- Soveromsvindu mot svalgang skal ha en dobbelfasadeløsning for støyskjerming. Denne skal utformes med luftespalte oppe og nede for å sikre frisk luft. Løsningen skal være akustisk dempet.
- Støyskjerm på takterrasse med høyde på inntil 2 m
- Støyskjerm på terreng på inntil 2,5 m høyde

APB
NA

Minste felles uteoppholdsareal på terreng og tak skal ha støynivå under anbefalt grense i tabell 3 i T-1442/2016.

Alle leiligheter skal ha balansert ventilasjon.

Alle løsninger skal være dokumentert i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

2.2.2 Fjernvarme

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

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

3.1 Fortau

Fortau skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg og infrastruktur – fortau skal det innsendes byggeplan, i målestokk 1:200. Byggeplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten før rammetillatelse gis.

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

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen H190

Innenfor sone H190 (fremtidig trasé for T-bane/jernbane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av T-baneanlegget/jernbaneanlegget.

Alle tiltak innenfor sikringssonen til tunnelen, som vist på plankartet med hensynssone, skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse før det gis rammetillatelse.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Underjordisk parkeringsanlegg skal ligge innenfor bestemmelsesgrense #1.

6 Bestemmelsesområde #2 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

Område innenfor bestemmelsesgrense #2 kan benyttes til midlertidig bygg- og anleggsområde i forbindelse med opparbeidelse av fortau. Området skal tilbakeføres til opprinnelig standard senest 1 måned etter at fortau er ferdig opparbeidet.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal opparbeidelse av torg/møteplass ved Brattlikollen T-banestasjon, herunder oppstramming av krysset mellom torget/møteplassen og Sandstuveien, være sikret opparbeidet.

8 Før bebyggelse tas i bruk

8.1 Fortau

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal offentlig fortau som vist i plankartet, jf. bestemmelse 3.1, være opparbeidet i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

ATA
MA

8.2 Blågrønne tiltak

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

8.3 Overvannsløsning

Før første midlertidige brukstillatelse gis skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Libakkveien 13-15, alternativ 2, som reguleres til

- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau
- Hensynssone – andre sikringssoner (fremtidig trasé for T-bane/jernbane - H190)

som vist på kart merket OSO-201816841, datert 21.08.2019 og revidert 22.06.2020.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.11.21 sak 291.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.12.2021.

AA
MA