

Reguleringsplan for Grenseveien 97 og Grensesvingen 7-9

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 130/104 m.fl.

Kartnummer OIB-201718510-3, datert 08.11.2021.

Planens hensikt

- Formålet med planen er å følge opp intensjoner i planleggingsprogram for Ensjø (vedtatt 2004) og i Strategisk plan for Hovinbyen (vedtatt 2018) med transformasjon av planområdet fra næring til blandet formål med hovedvekt på bolig.
- Detaljplanen skal legge til rette for boligbebyggelse, barnehage og næringsbebyggelse (forretning, bevertning, kontor og ulike former for tjenesteyting) med tilhørende infrastruktur.
- Planen skal også sikre et finmasket nett av forbindelser gjennom planområdet i tillegg til allment tilgjengelige byrom og forbindelser mellom viktige målpunkter i nærområdet.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnstrategien 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 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Ved søknad om rammetillatelse for fellesareal og byggefelt skal det være dokumentert i utomhusplan og takplan, tilhørende notat og beregninger hvordan lokal overvannshåndtering og snølagring iht. 3-trinnstrategien er ivarettatt for fellesareal og byggefelt. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende drenerings-/flomlinjer 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 Fossilfri byggeplass

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 liknende 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.

1.3 Kvalitetsprogram

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

1.4 Gjenbruk av materialer

Materialer på eksisterende bebyggelse kan gjenbrukes. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for gjenbruk av materialer.

1.5 Belysning

Det skal sikres en helhetlig belysning av planområdet felles gaterom og gangpassasjer gjennom kvartalet. Følgende belysningsprinsipper skal benyttes:

- Ny belysning skal hensynta omkringliggende bebyggelse og gi tilstrekkelig opplevd trygghet ved ferdsel på kvelds- og nattetid.
- Romlig belysning skal definere og framheve allment tilgjengelige gatetun og gi de en stedegen identitet.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, vertikalnivå 1 (under grunnen) og vertikalnivå 2 (på grunnen)

2.1.1 Beregning av utnyttelse

Parkering, bodareal og tekniske rom som ligger under terreng, skal ikke regnes med i BRA.

Åpne pergolaer i gårdsrom og på takterrasser regnes ikke inn i BRA, og tillates ikke senere overdekket.

Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser og innenfor maksimale høyder som angitt med regulerte høyder på plankartet. Der byggegrense ikke er vist sammenfaller denne med formåls grensen. Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk garasjeanlegg, som vist på plankart.

Det tillates plassert renovasjonspunkt, trafo, angrepstrapp til garasjeanlegg samt trapper, ramper og rekkverk mellom ulike terrengnivåer utenfor byggegrenser.

For angitte kotehøyder på plankart gjelder følgende:

- a) Bygning D_a og E_a: Innenfor de øverste 4,25 m tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg innenfor maksimum 25 % av underliggende takflate.
- b) Bygning K_a. Innenfor de øverste 4,25 m tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, samt rekkverk, levegger og pergolaer på takterasse innenfor maksimum 30 % av underliggende takflate. Konstruksjoner på takterrasser skal trekkes min. 2,5 m inn fra fasadeliv mot gate.
- c) Bygning A_a, B_a, B_b, C_a og D_c: Innenfor de øverste 3,0 m tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, samt rekkverk, levegger, pergolaer og mindre veksthus på takterrasser

innenfor maksimum 30 % av underliggende takflate. Konstruksjoner på takterrasser, unntatt takoppbygg, skal være minimum 1,0 m lavere enn maksimal oppgitt kote på plankart. Veksthus kan oppføres med maks. 15 m²/enhet. Konstruksjoner på takterrasser skal trekkes min. 2,5 m inn fra fasadeliv mot gate. Konstruksjoner på takterrasser, unntatt takoppbygg, skal trekkes min. 1,5 m inn fra fasadeliv mot gårdsrom.

- d) For øvrige bygninger (A_b, B_c, B_d, C_b, D_b, E_b, E_c, K_b, K_c og K_d) tillates ikke takoppbygg over maksimal angitt kotehøyde. Der det etableres private takterrasser tillates levegger og pergolaer med inntil 2,5 m høyde over angitt kotehøyde på inntil 10 % av takflate. Konstruksjoner på takterrasser skal trekkes min. 2,5 m inn fra fasadeliv mot gate og min. 1,5 m inn fra fasadeliv mot gårdsrom.

Balkonger kan krage ut over veggliv med inntil 2,1 m. Utkraging tillates utenfor byggegrense, men ikke utenfor formålsgrense. Fri høyde under balkong langs gågate skal være minimum 4,0 m. Langs gatetun tillates fri høyde under et mindre antall balkonger være minimum 3,0 m, forutsatt at balkongen ikke krager mere enn 1,5 m ut over veggliv. Fri høyde under balkonger over private uteplasser på terreng skal være minimum 2,5 m.

Summen av balkongenes samlede lengde per etasje skal være maksimalt 35 % av bygningens totale fasadelengde. Hovedfasader mot gatetun og gågate tillates med balkonger på inntil 45 % av fasadelengden per etasje.

Langs gågater og utvidelse av gatetun nordvest i planområdet skal 1. etasjen trekkes min. 2,5 m inn fra byggegrensen. Fri høyde under arkade skal være min. 4,0 m.

2.1.3 Utforming

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen av bebyggelsen, som samlet skal fremstå helhetlig utformet, men med variasjon i volumoppbygging, detaljering, materialbruk, fargesetting og balkongutforming. Bebyggelsen skal utformes slik at kvartalet fremstår som oppbygget av flere separate bygg mot hvert gateløp og mot nabobebyggelse.

Bygg Aa, Ba-Bd skal ha tegl som dominerende fasademateriale over 1. etasje mot gatetun og gågate. Fasader på bygg Ca-b og Da-b, mot nabobebyggelse, skal ha innslag av tegl, med den samme utførelsen/detaljeringen som mot gatetun/gågate. Fasader mot gårdsrom og bygg Ea skal ha materialer som gir et lettere uttrykk, som platematerialer, tre eller puss.

Fasader på kontorbygning i felt B2 skal ha varige materialer, som utgjør en kontrast til, og et lettere uttrykk enn eksisterende nabobebyggelse i tegl.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Frittstående rekkverk på takterrasser skal trekkes tilbake fra fasade med minimum 1 m og ha en åpen/transparent utforming (glass/spiler el.). Ved etablering av felles takterrasser skal det tilrettelegges for opphold og variert utforming ved bruk av vegetasjon, møblering, vindskjerming og/eller klimatilpasning.

1. etasje mot gatetun/gågate skal ha en åpen karakter og arealene skal ha utadrettede funksjoner i tillegg til innganger til boligens trapperom. Innvendig etasjehøyde i 1. etasje mot gågate skal være minimum 4 m (målt mellom etasjeskiller). Mot gatetun skal innvendig 1. etasje være minimum 3 m (målt mellom etasjeskiller). Transformatorstasjon tillates plassert i 1. etasjen mot gågate GG2.

Det skal tilrettelegges for opphold på arealer utenfor byggegrense mot gatetun og gågate ved materialbruk av høy kvalitet, møblering og vegetasjon.

Hele eller deler av førsteetasjen i bygg D del c mot gnr./bnr. 130/136 kan avsettes til nærmiljølokale eller annen utadrettet virksomhet.

2.1.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise beplantning, oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, oppsamlingsenheter for avfall og interne gangveier, samt oppstillingsplass for Brann- og redningsetatens utrykningskjøretøy. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og

universell utforming. Planen skal vise eventuelle støyreducerende tiltak på terreng og håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Etappevis ferdigstilling av landskapsanlegg relatert til ferdigstilling av boliger angis på utomhusplanen.

2.1.5 Takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en takplan i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeidelse av oppholdsarealer med beplantning, lekearealer, faste utemøbler, leegger og drivhus. Planen skal redegjøre for universell utforming av fellesarealer. Planen skal vise eventuelle støyreducerende tiltak og tiltak for håndtering av overvann på egen grunn.

Takplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

2.1.6 Avkjørsel og varelevering

Avkjørsler er vist med pil på plankartet.

Avkjørsel fra GG1 gjelder kun for varelevering/renovasjon.

Varelevering skal skje på egen grunn.

2.1.7 Parkering

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

Bil:

Bolig skal ha maks. 0,45 plasser / 100 m² BRA.

Forretning og bevertning skal ha maks. 5 parkeringsplasser/1000 m²

Kontor og kulturformål skal ha maks. 1,5 plasser / 1000 m²

For barnehage skal det sikres 2 hc-plasser

Minst 50 % av bilparkeringsplassene skal ha lademulighet for ladbare biler.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

All parkering for bil skal anordnes i parkeringskjeller.

Sykel:

3 plasser / 100 m² BRA bolig

Forretning, bevertning, kulturformål og kontor skal ha 15 plasser / 1000 m²

Barnehage skal ha maks. 6 plasser / 10 årsverk

Minimum 15 sykkelparkeringsplasser for bolig skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, dvs. minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden.

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal plasseres i 1.kjelleretasje eller med separat sykkeladkomst fra gågate. Minimum 5% av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt. For sykkelplassene tilknyttet boligene skal det avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom, og rom for oppbevaring av ekstraustyr.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

2.1.8 Fjernvarme

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

2.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting (nærmiljølokale, helse, velvære, kultur, virksomhet med allmennyttige formål,) kontor/bevertning – felt B1, vertikalnivå 2 (på grunnen)

2.2.1 Utnyttelse og bruk

Maks. tillatt bruksareal BRA = 38.000 m².

Forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, virksomhet med allmennyttige formål), kontor og bevertning skal plasseres i første etasje mot gatetun. Det tillates ikke boliger i første etasje mot gatetun GT1 eller mot gågate GG2.

Det skal være minimum 3 innganger til utadrettet virksomhet langs 100 m fasadelengde mot gatetun.

Forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (nærmiljølokale, helse, velvære, kultur, virksomhet med allmennyttige formål), kontor og bevertning skal samlet utgjøre maks. 2000 m² BRA. Det skal settes av minimum 300 m² til nærmiljølokale. Virksomhetene skal fordeles i enheter på maks. 400 m² BRA.

Det skal ved behov etableres barnehage med min. 720 m² BRA i bygg E, i første og eventuelt andre etasje. Det skal avsettes minimum 4,7 m² netto leke- og oppholdsareal pr. barn. Om behovet for barnehagen bortfaller kan arealet opparbeides for øvrige arealformål som inngår i det kombinerte arealformålet.

2.2.2 Leilighetsfordeling

Maksimum 35% av leiligheter skal være mellom 35 m² og 50 m² BRA.

Minimum 40 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større og minimum 20 % av disse skal være minimum 95 m² BRA. Inntil 20% av leiligheter over 80 m² kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke leiligheter med areal under 35 m² BRA.

Ensidige leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.

2.2.3 Uteoppholdsareal for bolig

Felles uteoppholdsareal skal være minst 16 % av total BRA for bolig. Minst 60 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk, øvrig del kan opparbeides på takterrasser. På minst 20 % av felles uteareal på lokk over parkeringsanlegg skal det være minimum 1 meter vekstlag over konstruksjon.

Minimum 20 % av uteoppholdsarealet på terreng/lokk skal ha sollys i 5 timer pr. 1 mai.

Utomhusanlegget skal utformes slik at det dannes gode overganger, estetisk og funksjonelt, både internt og til tilstøtende områder. Uteoppholdsareal på terreng/lokk skal opparbeides parkmessig med møblering, beplantning og belysning.

Takterrassene skal fremstå som grønne tak og ha variert beplantning, møblering og vindskjerming. Minst 20 % av takterrasse skal beplantes, med minimum 40 cm vegetasjonsdekke for å sikre robust vegetasjon i ulike høyder.

Alle leiligheter skal ha balkong/terrasse eller privat uteareal på terreng eller lokk.

2.2.4 Uteoppholdsareal for barnehage

Uteoppholdsareal for barnehage opparbeides innenfor bestemmelsesgrense for barnehage BG #2. Om behovet for barnehage bortfaller skal arealene opparbeides som uteoppholdsarealer for boligene.

Minste uteoppholdsareal per barn skal være 19,2 m². Minst 35 % av barnehagens uteareal skal være solbelyst til sammen 4 timer 1. mai, mellom kl. 09.00 og 15.00. Barnehagens uteareal skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både i større grupper, på tomannshånd og individuelt. 30 % av utearealet skal bestå av naturlig dekke

eller vegetasjon. På minst 20 % av barnehagens uteoppholdsareal skal det være minimum 1 m vekstlag over konstruksjon.

2.2.5 Støy

Grenseverdier for støy i retningslinje T-1442-2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Boliger

Det tillates etablering av boliger i gul og rød støysone dersom halvparten av oppholdsrom, hvorav minimum ett soverom har tilgang til fasade med tilfredsstillende støynivåer iht. tabell 3 i T-1442. Resterende soverom skal ikke ha støynivå utenfor luftevindu over grenseverdi for rød støysone etter tiltak.

Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav utenfor rom med støyfølsom bruk der det ikke kan løses med andre tiltak.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet uteoppholdsareal med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.

Barnehage

Støynivå på barnehagens uteoppholdsareal skal ikke overstige $L_{den} \leq 55$ dB.

Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad.

2.2.6 Blågrønn faktor

Metodikken for beregning av blågrønn faktor skal benyttes jf. den til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor, og total blågrønn faktor skal minimum tilfredsstillende 0,7.

2.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor/bevertning – felt B2, vertikalnivå 2 (på grunnen)

2.3.1 Utnyttelse

Maks. tillatt bruksareal BRA = 9.500 m².

Forretning, tjenesteyting og bevertning kan samlet utgjøre maks. 1.800 m² BRA.

2.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor/bevertning– felt B3, vertikalnivå 1 (under grunnen)

For arealet gjelder bestemmelser for tiliggende byggeområde B2.

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

3.1 Utforming

Utforming av gatetun og gågate skal samordnes funksjonelt og estetisk med utforming av tilgrensende arealer utenfor byggegrense, innenfor formål for bebyggelse og anlegg.

Gatetun og gågate skal gis en helhetlig urban utforming med høy standard på møblering, belegg, beplantning og belysning. Det skal plantes trær i gågater. Åpen overvannshåndtering skal benyttes som et opplevelseselement. Det skal skilles på soner for opphold og for nødvendig kjøring, og utformingen skal sikre god trafiksikkerhet for myke trafikanter.

3.2 Gatetun, felt GT1

Gatetunet skal være felles for felt B1, B2 og B3 innenfor planområdet, samt for eiendommene 130/193 og 130/219.

3.3 Gågate, felt GG1 og GG2

Gågater skal være felles for felt B1, B2 og B3 innenfor planområdet.

Det tillates etablert uteserveringer, sykkelparkering og annen møblering i gågatene. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som opplevels- og estetisk element. Det skal etableres muligheter for opphold og sitteplasser.

Det tillates kun nødvendig kjøring for utrykningskjøretøyer, renovasjon og varelevering til tiliggende eiendommer.

3.4 Gang-/sykkelvei

Gang-/sykkelvei skal være offentlig.

3.4.1 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for gang-/sykkelvegen skal det innsendes byggeplan for feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, belysning, beplantning, snøopplag, ev. forstøtningsmurer. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tiliggende felt for bebyggelse og for felles samferdselsanlegg.

Byggeplanen for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

4 Bestemmelsesområde BG #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Underjordisk parkeringsanlegg skal etableres innenfor bestemmelsesgrense #1 som vist på plankartet. Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade langs allment tilgjengelige byrom unntatt ved innkjøring til parkeringsanlegg.

5 Bestemmelsesområde BG #2 (uteareal barnehage)

Innenfor bestemmelsesgrense #2 skal det ved behov for barnehage opparbeides uteoppholdsareal for barnehagen. Dersom behovet bortfaller skal arealet innenfor bestemmelsesgrensen brukes som uteoppholdsareal for boliger.

6 Bestemmelsesområde BG #3 (portrom)

Innenfor bestemmelsesgrense #3 skal det etableres portrom med bredde min. 3,0 m og fri høyde min. 4,5 m, som åpner for gjennomgang fra gårdsrom til naboeiendom. I portrommet tillates etablert åpen gangbru med bredde maks 2,0 m for adkomst til bolig.

7 Bestemmelsesområde BG #4 (bru)

Det skal etableres bro mellom blokk A og B og mellom blokk C og D innenfor bestemmelsesgrenser #4, utenfor byggegrenser. Broene skal binde felles takterrasser i blokkene sammen.

Broene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for ny boligbebyggelse, skal barnehagemyndigheten ha redegjort for status for barnehagedekningen i området. Dersom barnehagedekningen i området ikke er tilfredsstillende skal det opparbeides barnehage i bygg E.

9 Før igangsettingstillatelse

9.1 Valle Hovin

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal Forundringsparken på Valle Hovin være sikret opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal flerfunksjonelt landskapsbelte på Valle Hovin være sikret opparbeidet.

9.2 Oppgradering av Grenseveien

Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av Grenseveien være sikret opparbeidet fra krysset Grenseveien-Grensesvingen til krysset Grenseveien-Innspurten.

10 Før bebyggelse tas i bruk

10.1 Gatetun

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse skal gatetunet være opparbeidet.

10.2 Gågate 1-2

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse skal gågatene være ferdig opparbeidet.

10.3 Gang-/sykkelveg GSV1

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse skal gang-/sykkelveg være opparbeidet.

10.4 Belysningsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal utarbeides belysningsplan for offentlige og felles samferdselsanlegg (gattetun) og for allment tilgjengelig gangpassasje gjennom kvartalet. Belysningsplanen for offentlige samferdselsanlegg skal være godkjent av Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse.

10.5 Uteoppholdsarealer for bolig og barnehage

Uteoppholdsarealer som hører til tiltaket skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før midlertidig brukstillatelse gis.

10.6 Barnehage

Dersom barnehage skal opparbeides skal det før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene, være gitt igangsettingstillatelse for barnehage i bygg E.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 27.04.2022, sak 152/22.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.05.2022.