

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Bogerudveien 15

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 163/83 og 163/87 mfl.

Kartnummer OSO-201516703-1, datert 16.01.2018 og sist revidert 12.08.2019.

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for transformasjon fra institusjon (offentlig bygning / allmennyttige formål) til boligformål med stedtilpassede lavblokker, topografi og vegetasjon.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 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 tilliggende arealer.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og valg av løsning skal begrunnes. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før det gis rammetillatelse.

Løsning for håndtering av overvann skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

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.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Boligbebyggelse for vertikalnivå 1 og 2

2.1.1 Utnyttelse

Maks tillatt bruksareal BRA = skal være 3850 m². Hvor BRA =130 m² av dette kun kan brukes til åpent overbygd areal.

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.

2.1.2 Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense og bestemmelsesområde #2 underjordisk parkeringsanlegg som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Balkonger tillates utkraget maksimalt 1,8 meter ut fra fasadeliv. Summen av balkongenes samlede lengde per etasje skal være maksimalt 1/3 av fasadelengden, målt i fasadelivet.

Nettstasjon tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser. Netstasjon kommer i tillegg til den tillatte utnyttelsen.

Der byggene vil ligge under 4 meter fra kommunale VA-ledninger, skal utbygger til rammesøknad påvise ledningenes nøyaktige plassering og dokumentere løsninger som sikrer VA-ledningene og ivaretar nødvendig tilgang for drift og vedlikehold.

2.1.3 Høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de høyder som er angitt på plankartet. Innenfor øverste 1,0 m av de øverste takflatene tillates kun tekniske takoppbygg og oppbygging for heis innenfor et omfang på maks 10 % av takflaten.

2.1.4 Utforming av bebyggelsen

Arkitektonisk utforming

Bygninger og uteanlegg skal fremstå som et helhetlig anlegg med god arkitektonisk kvalitet. Materialer som trepanel benyttes som en integrert del av fasade. Uteanlegg skal opparbeides med møblering av høy kvalitet.

Fasader

Bygningene skal oppføres med trepanel som hovedmateriale og med platekledning og mur / pusset mur som sekundærmaterialer for vindusfelter, sokler, etc. Balkonger skal ha et lett og transparent uttrykk. Fasadene skal brytes opp visuelt med felter som gir et vertikalt preg. De vertikale feltene skal differensieres ved hjelp av forskyvninger i plan, ulike bredder på feltene, ulike retninger på trepanelet og ulike farger på trepanelet, høydevariasjoner ved gesimser og differensierte vindusmotiver.

Tak

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Private takterrasser tillates etablert på plan 4 mot vest, og skal integreres i inntrukket toppetasje. Felles takterrasser skal etableres på plan 4 mot sør og nord med adkomst fra felles trapp / heis. Det skal skjermes mellom private og felles takterrasser med bruk av lette konstruksjoner og som en del av byggets arkitektoniske uttrykk.

Takterrasser tillates opparbeidet med fastmontert møblering, sol- og vindavskjermingstiltak og tilhørende tekniske anlegg. Tiltakene kan maksimalt bygges 1,8 meter over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten på plan 4. Rekkverk skal utformes lett og transparent. Tekniske anlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

2.1.5 Krav til utearealer

Felles utearealer skal ha en utforming og innhold for varierte aktiviteter/lek tilpasset alle aldersgrupper. Uteoppholdsarealet for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes samlede BRA.

Minimum 75 % av minste felles uteoppholdsareal skal anlegges på terreng eller lokk. Samlet felles uteoppholdsareal på terreng skal ha en minimumsbredde på 12 meter. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet på terreng, takterrasse eller lokk skal ha sollys i minimum 5 timer per 1. mai, hvor av minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00.

Private balkonger/terrasser/hager og arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningsgrunnlaget for felles uteoppholdsareal.

Minst 20 % av uteareal på terreng eller lokk skal ha vegetasjonsdekke med tilstrekkelig jorddybde for å kunne beplantes med busker og mindre trær.

Utenfor avsatte byggegrenser tillates etablering av møblering og faste installasjoner knyttet til uteopphold og lek.

Utearealer mellom bebyggelsen (på lokk over garasje) og utearealet vest for bebyggelsen skal knyttes sammen med trapp.

Privat uteareal på terreng mot Bogerudveien skal ha en minstestørrelse på 10 m².

Uteoppholdsarealer på lokk skal omfatte parkering på terreng for sykkel, renovasjonsløsning, benker/sittegrupper og interne ganglinjer. Areal for sykkel og renovasjonsløsning medregnes ikke i MFUA.

Det skal sikres gode og naturlige terrengoverganger, samt beplantning av stedegen vegetasjon på opparbeidede utearealer. Trekker kan benyttes som støybuffer mot naboeiendommer ved behov.

Mot naturområde i vest skal det etableres gjerde.

Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 og takplan i målestokk 1:100. Planen skal dokumentere hvordan de ubebygde delene av tomten og felles takterrasser skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligene.

Planen skal vise håndtering av overvann, stigningsforhold, håndtering av renovasjon, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, felles fortau innenfor planområdet, sykkelparkering, sittegrupper, lekeapparater, gjerder, legger og støttemurer, gangveier, terrengtrapper, eventuelle støy-, sol- og vindskjermingstiltak samt plassering og adkomst til nettstasjon dersom denne ikke integreres i boligbebyggelsen.

Eksisterende og fremtidig terreng, terrengtilpasninger, opparbeidelse mot tilstøtende arealer, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater skal vises i utomhusplanen.

Nettstasjoner tillates oppført 1,0 meter fra eiendomsgrense. Det skal være 5,0 meter fra byggegrense til nettstasjonen dersom nettstasjonen er plassert på terreng.

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

Leilighetsfordeling

Maks 35 % av leilighetene kan være på mellom 35 – 50 m² BRA. Minimum 40 % av leilighetene skal være over 80 m² BRA. Det tillates ikke leiligheter under 35 m² BRA. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

2.1.6 Funksjons- og kvalitetskrav

Avkjørsel

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

Parkering

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

Bilparkering anordnes med minimum 0,4 og maksimum 0,8 plasser pr 100 m² boligkompleks.

Sykkelparkering anordnes med minimum 3,0 plass pr 100 m² boligkompleks.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse. Parkering skal ligge i den øvre delen av intervallet i den midlertidige normen. Minimum 15 parkeringsplasser for sykkel skal ligge på terreng.

Minst 20 % av bilparkeringsplassene skal ha tilgang til ladestasjoner, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading av elbiler.

Minimum 5 % av sykkelklassene skal ha ladepunkt, og være dimensjonert for transport- eller familiesykler. Minst 50 % av sykkelklassene skal ha overbygg.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

All bilparkering skal etableres i parkeringsanlegg under terreng innenfor bestemmelsesområde #2, som vist med bestemmelsesgrense på plankart.

2.1.7 Miljøkvalitet

Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og fasader med 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, eller senere retningslinje som erstatter denne.

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.

2.1.8 Kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner under anleggsarbeid, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet og Byantikvaren kontaktes. Jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

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

3.1 Fortau

Fortau skal være felles for gnr./bnr. 163/83 og 167/87 og senere utskilte parseller.

Fortau mot Bogerudveien skal opparbeides i en bredde på 2,5 m som vist i plankartet. Fortau skal opparbeides allment tilgjengelig.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

4 Bestemmelsesområde #1 (Naturmiljø)

Bestemmelsesområde #1 vist med bestemmelsesgrense på plankartet, skal fungere som en buffersone mellom bebyggelsen og naturtyper tilgrensende planområdet i vest. Eksisterende trær skal bevares.

Det tillates etablering av lekearealer, oppføring av lekeapparater og møblering så fremt dette ikke forringer naturverdiene vest for planområdet.

Hensynssone mot skogen sikres mot inngrep i anleggsperioden. I anleggsperioden skal eksisterende trær, vegetasjon og tilgrensende naturtyper i vest sikres med byggegjerde.

5 Bestemmelsesområde #2 (Underjordisk parkeringsanlegg)

Innenfor bestemmelsesgrensen som vist på plankart tillates parkeringsanlegg.

Parkeringsanlegg skal ligge under terrenget i Bogerudveien og skal ikke være eksponert mot veien.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal oppstramming av krysset i Bogerudveien og Bogerudslyngen øst for planområdet være sikret opparbeidet.

7 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse skal fortau mot Bogerudveien være opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 16.12.2020 sak 361.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.09.2021