

## 5.4 Reguleringsbestemmelser – Alternativ 2

Reguleringsplan for Økernveien 94, Haslevollen 3 m.fl.

Reguleringsbestemmelser – alternativ 1

for Økernveien 94, Haslevollen 3 m.fl.

Detaljregulering for gnr/bnr 127/2, /9, /32 og /33, og 125/67-70, m.fl.

Kart nummer ONO-201617440-2, datert 03.05.2021

### Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for en bymessig utvikling av et flerfunksjonelt kvartal med boliger, en 6 avdelings barnehage og ulike typer næring. Den sikrer to offentlige byrom; et torg og en nabolagspark som er knyttet sammen av en indre gate, og et sentralt torg. Det legges opp til utadrettet virksomhet i 1. etasjene langs det offentlige torget og den indre gangpassasjen, og på sikt mot Økernveien. Planen legger til rette for grønn mobilitet og dekker barnehagebehov for et større område.

### Fellesbestemmelser

#### 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

##### 1.1 Funksjons- og kvalitetskrav

###### 1.1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres iht. 3-trinnsstrategien for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Hele nedbørsfeltet tas i betraktning ved beregning av nedbørsmengder og håndtering av flomvann. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

- 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 i åpne løsninger som blant annet intensive grønne tak, regnbed, trær, åpne kanaler, nedsenkede grønne arealer og permeable flater og dekker. Overvannet skal utnyttes som ressurs.
- Trinn 3: Ved regnhendelser større enn dimensjonerende regn skal flomvann ledes i trygge flomveier.

###### 1.1.2 Biologisk mangfold

Ved beplantning av området skal det brukes stedegne arter som støtter opp om områdets biologiske mangfold. Trær merket med «eksisterende tre som skal bevares» på plankart tillates ikke felt og skal sikres mot skade på røtter og stamme i anleggsperioden. I tilfelle sykdom eller død skal treet erstattes av nye trær av samme art, og på samme sted.

### 1.1.3 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 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.

## 1.2 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 (2.3.1), byggeplan (5.1.1) eller landskapsplan (6.1.1) i sammenheng med det planlagte helhetsgrepet for området inkludert blågrønn faktor iht. 4.1.5, og arealer som allerede er utbygd.

### 1.2.2 Plan for overvannshåndtering

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges frem en detaljert overvannsplan som viser valgte løsninger for overvannshåndtering, hvordan overvannshåndtering løses i byggefasen, og at overvannet kan håndteres innenfor planområdet også før planområdet er ferdig utbygget iht. planen. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle tiltak være utredet og dokumentert. Det skal dokumenteres at avrenning og avrenningshastighet ikke øker som følge av tiltaket, og at flomvann kan ledes vekk i trygge flomveier. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før søknaden fremmes for Plan- og bygningsetaten. 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 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges frem et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. 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. Herunder skal det redegjøres for avbøtende tiltak som kan redusere luftforurensning i anleggsperioden. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

### 1.2.4 Plan for trafikkavvikling 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 trafikksikkerhet i byggetrinnet og i bygge- og anleggsfasen, som omfatter hele planområdet.

#### 1.2.5 Forurenset grunn

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges frem en miljøteknisk grunnundersøkelse som inkluderer jordprøvetaking og kjemiske analyser. Ved funn av forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettelsestillatelse. TA 2553/2009, «Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn», eller senere oppdateringer av denne, skal legges til grunn.

#### 1.2.6 Fossilfrie byggeplasser

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 – fellesbestemmelser

### 2.1 Utforming

#### 2.1.1 Utnyttelse

Totalt bruksareal skal ikke overstige 62.930 m<sup>2</sup> BRA. Det totale forretningsarealet innenfor planområdet skal ikke overstige 800 m<sup>2</sup> BRA.

Parkeringskjeller, lager, varelevering, bodareal, trapperom, støttefunksjoner for kontor og tekniske rom helt eller delvis under terreng medregnes ikke i BRA. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Overdekket areal i åpne portrom skal ikke medregnes i BRA.

#### 2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale høyder som angitt i plankartet. Der byggegrenser ikke er vist er byggegrense lik formålsgrense. Innenfor formålsgrensen kan balkonger der ikke annet er spesifisert krage inntil 2 meter ut fra fasadeliv, og gå ut over byggegrense. Forstøtningsmurer, utvendige trapper og terrengbearbeiding som er del av en helhetlig landskapsbearbeiding tillates etablert utenfor angitte byggegrenser og innenfor 1 m over maksimale høyder som angitt i plankartet.

Maksimale høyder inkluderer alle installasjoner på tak, herunder takoppbygg for tilkomst til tak, tekniske installasjoner, plantekar, pergolaer, sol- og vindavskjerming og rekkverk. Takoppbygg for tilkomst til tak og tekniske installasjoner kan samlet utgjøre maks 20 % av underliggende takflate. I felt B2 og B3, og for bygningsvolumer langs Haslevollen og Grenseveien i felt B1 med unntak av bygning A2, tillates det innenfor de øverste 4 meter kun installasjoner på tak. Mot offentlig gate skal installasjoner på tak ligge minimum 3 meter tilbaketrukket fra fasadeliv.

## 2.2 Funksjons- og kvalitetskrav

### 2.2.1 Generelt

Bebyggelsen skal utformes med god arkitektonisk kvalitet i detaljering, materialbruk og fargesetting og bidra til at utbyggingen innenfor planområdet får et helhetlig preg.

### 2.2.2 Tak

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal alle installasjoner på tak integreres i bygningens helhetlige utforming.

### 2.2.3 Avkjørsler og varelevering

Planområdet skal ha avkjørsler fra Haslevollen og Haslevangen som vist med piler i plankartet. Nedkjøringer til parkeringskjellere skal integreres i bebyggelsen. Porter og forblendinger skal utformes som en del av fasadens arkitektoniske uttrykk, og gulvnivå ved innkjøring på samme høyde som tilliggende gategrunn.

Varelevering til felt B2 og B3 skal skje fra underetasje. Varelevering til felt B1 skal skje fra parkeringslomme langs Haslevollen, underetasje i felt B1 eller vertikalnivå 1.

### 2.2.4 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m<sup>2</sup> 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.

### 2.2.5 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning. Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

#### Bil

- Fra 0,4 til 0,55 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig
- Fra 1,2 til 2,5 plasser per 1000m<sup>2</sup> BRA kontor
- Fra 5,4 til 6,0 plasser per 1000 m<sup>2</sup> BRA forretning/detaljhandel
- Fra 1,8 til 2,4 plasser per 10 årsverk tjenesteyting/ service
- Fra 0,3 til 1,4 plasser per 1000 m<sup>2</sup> BRA industri/verksted
- Fra 0,2 til 0,6 plasser per 1000 m<sup>2</sup> BRA lager/engros
- Fra 0 til 1,2 plasser per 10 årsverk barnehage

#### Sykkel

- Minimum 3 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig
- Minimum 21 plasser per 1000 m<sup>2</sup> BRA kontor
- Minimum 18 plasser per 1000 m<sup>2</sup> BRA forretning/detaljhandel
- Minimum 6 plasser per 10 årsverk service og barnehage
- Minimum 6 plasser per 1000 m<sup>2</sup> BRA industri/verksted og lager/engros

#### Kvalitetskrav:

- Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.
- Minimum 5 % av p-plassene skal være HC-plasser.
- Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt.
- Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.
- Minst 50 % av sykkelparkering for boliger skal være overdekket. Langtidsparkering skal være låsbar.
- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, med gode forbindelser til infrastruktur og nær bygningens inngang.
- Det skal avsattes areal til vask og reparasjon av sykler, samt oppbevaring av ekstra utstyr.
- Adkomst til sykkelparkering for næring i kjeller skal være fysisk separert fra biladkomst.
- Sykkelparkering på terreng skal utformes i samsvar med Bymiljøetatens veileder for sykkelparkering på offentlig sted

## 2.3 Dokumentasjonskrav

### 2.3.1 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 og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil fra offentlig trafikkareal, gangarealer og avkjørsler, snøopplag, forstøtningsmurer, trapper, eksisterende og fremtidig terreng, grensesnitt med tilgrensende arealer og avgrensning av uteområde barnehage.

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

## 3 Bebyggelse og anlegg – vertikalnivå 1, under terreng

### 3.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretning/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, legesenter, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor/bevertning/industri

Arealer på vertikalnivå 1 under terreng kan inneholde parkeringskjeller, lager, varelevering, bodareal, trapperom og tekniske rom knyttet til virksomhetene i planområdet.

## 4 Bebyggelse og anlegg – vertikalnivå 2, på terreng

### 4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål felt B1:

Bolig/forretning/barnehage/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, legesenter, virksomhet med allmennnyttige formål)/kontor/bevertning/industri

#### 4.1.1 Utnyttelse

Total utnyttelse skal ikke overstige 30.600 m<sup>2</sup> BRA, hvorav inntil 19.650 m<sup>2</sup> BRA bolig. I bygg C skal det innpasses minimum 870 m<sup>2</sup> barnehage. Barnehagen skal ligge i direkte tilknytning til barnehagens utearealer og kan være i to etasjer.

#### 4.1.2 Bruk

Andre formål enn bolig og barnehage kan etableres i bygning A, i første etasje i bygning B, eller i andre etasje ut mot torg felt T1, gangareal felt G1 og torg felt T2. Minimum 60 % av førsteetasjer mot gangareal felt G1 og torg felt T2 skal ha utadrettede funksjoner som fellesfunksjoner for bolig, barnehage, kafé, møterom, forretning, galleri, mindre verksteder eller kiosk.

Dersom det skal ligge bolig i bygning A1 skal bygningens dybde ikke overstige 14 m.

Innenfor formål industri tillates mindre verksteder og/eller håndverksbedrifter som ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, andre forurensninger eller trafikk.

#### 4.1.3 Boligsammensetning og planløsning

Følgende fordeling av leilighetsstørrelser skal legges til grunn i feltet som helhet:

- Maksimum 35 % leiligheter mellom 35 og 50 m<sup>2</sup> BRA.
- Minimum 40 % leiligheter over 80 m<sup>2</sup> BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhhet på ca. 20 m<sup>2</sup> BRA integrert.
- Minimum 5 % leiligheter over 100 m<sup>2</sup> BRA med direkte utgang til terreng

Det tillates ikke leiligheter med areal under 35 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

#### 4.1.4 Krav til utearealer

Minimum 2.500 m<sup>2</sup> av det ubebygde arealet innen felt B1 skal ikke være underbygget av kjeller og ha minimum 1 m jorddybde. Minimum 70 % av det ubebygde arealet skal være permeable flater eller dekker. Minimum 200 m<sup>2</sup> skal settes av til regnbed eller tilsvarende åpne fordrøyningstiltak for overvann.

### **Utearealer for boliger**

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minst 20 % av totalt BRA for bolig. Minst 60 % av MFUA skal være på terreng eller lokk. Minst 40 % av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20. I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer og interne veier i gårdsrommet, og takterrasser. Felles uteoppholdsareal på terreng skal være felles for beboerne i feltet.

Felles uteoppholdsarealer skal utformes som frodige parkrom. Det skal brukes variert og romdannende vegetasjon, med både større trær, busker og stauder. Uteoppholdsarealene skal - ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning - fungere som ramme for varierte aktiviteter/lek tilpasset alle aldersgrupper og tilby definerte soner for opphold (eksempelvis i form av sandlekeplass, grillplass, sittegruppe, vannspeil, ball-lek), med tydelig romlig avgrensning mellom sonene. Ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støykilde, forurensning og klimatiske forhold. Sykkelparkering på terreng skal innpasses i tilknytning til innganger, og det skal være enkel tilgang fra sykkelparkering til innganger.

Der det ligger boliger i første etasje skal boligene skjermes for innsyn med vegetasjonsfelt og/eller private forhager. Det tillates etablert private forhager mot felt Park. Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer eller park og private forhager. Arealer langs Haslevollen skal opparbeides som grøntareal med vegetasjon, trær og private forhager mellom fasadeliv og fortau.

Felles takterrasser skal utformes med inndeling i og møblering av oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha nødvendig støy-, sol- og vindavskjerming ved hjelp av levegger, pergolaer eller plantekar, med maksimal høyde på 2,5 meter. Rekkverk skal være minimum 1 m tilbaketrukket fra fasadeliv. Minst 20 % av felles takterrasser skal ha beplantning med minimum 40 cm jorddybde.

Porter mellom bygninger som lukker inn gårdsrom tillates ikke. I gårdsrommet mellom bygning C og D skal det etableres gangadkomst mellom Haslevollen og gangareal felt G1. Gangatkomsten skal opparbeides allment tilgjengelig og i min. 3 meters bredde.

I gårdsrom B skal det etableres vegetasjon mot felt G1 og Haslevollen, med sikte på at gårdsrommet ikke skal benyttes til gjennomgang.

Det tillates etablert overlys i gårdsrommene ned til underliggende kjeller. Overlys skal være integrert i utformingen av utearealet.

### **Utearealer for barnehage**

Barnehagen skal ha uteareal som utgjør minimum 24 m<sup>2</sup> pr barn, i gårdsrommene B og C. Gjennom bygning C skal det etableres et åpent portrom uten porter med minimum fri bredde 3 m og høyde 3 m, som gir gode forbindelser internt i barnehagens uteområde. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for områdets beboere utenom åpningstid. Maksimum 400 m<sup>2</sup> av uteoppholdsarealet tillates etablert på tak over en av de lavere bygningsdelene i bygning C. Uteareal på tak skal knyttes sammen med øvrig uteareal med en terrengkonstruksjon (jf. bestemmelsesområde #4), slik at arealene får en helhetlig landskapsmessig utforming og at barna kan bevege seg fritt mellom arealene. Helningen på skråningen skal ikke overskride 1:3. Terrengtet skal bygges opp av løsmasser, for innplantning av større trær.

Barnehagens utearealer skal utformes med naturlige materialer og opparbeides med stor slitestyrke og høy kvalitet i vegetasjon, materialbruk, utstyr og møblering. Utearealene skal inneholde trær, og grønne vegetasjonsflater skal utgjøre minimum 60 % av utearealet. Det tillates ikke gummiASFALT. Det skal tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek både

for større grupper, på tomannshånd og individuelt, og for ulike aldersgrupper. Barnehagens gjerder skal fremstå som visuelt åpne.

#### 4.1.5 Utforming av bebyggelsen

Bygning A, B, C og D skal utformes med hver sitt arkitektoniske uttrykk og bygninger som omrammer samme gårdsrom skal ha ulikt hovedmateriale og/eller fargebruk. Ellers gjelder følgende presiseringer:

Bygning A skal ha store vindusflater i første etasje mot Grenseveien med maks brystningshøyde på 60 cm. I første etasje mot Haslevollen tillates det etablert varemottak på maksimum 6 meter langs fasaden, som skal integreres i den arkitektoniske utformingen av bygningen. Bygning A1 og A2 skal fremstå som separate bygninger. Bygning A2 skal oppføres med skråtak med maks gesims og mønehøyde som angitt på plankartet.

I bygning B tillates etablert svalganger mot gårdsrom B. Svalganger skal trekkes ut fra fasadeliv min. 80 cm for min. 2/3 av fasaden slik at de både begrenser innsyn og slipper dagslys ned langs fasaden. Det skal etableres private utearealer tilrettelagt for møblering og opphold i soner langs felles svalgang. Balkonger mot felt G skal være inntrukne.

I bygning C skal balkonger mot felt G1 og min. 50% på øvrige fasader være inntrukne.

I bygning D skal balkonger mot felt T2, G1 og park være inntrukne.

Lavere bygningsdeler mot gangareal felt G1 i bygning B og C skal ha samme fasademateriale, og skal skille seg fra hovedmateriale for øvrige bygg. Førsteetasjene i disse bygningsdelene skal ha minimum 4 meter innvendig takhøyde, og henvende seg ut mot gangareal felt G1 og torg felt T2 med store glassfelt eller porter.

Av takflatene som ikke benyttes til takterrasser skal minimum 60 % utformes som grønne tak som fordrøyer overvann.

Dersom bjørketreet i felt B1 mot krysset Økernveien/ Grenseveien ikke kan bevares, skal det erstattes av et nytt bjørketre mot krysset.

#### 4.1.6 Miljøfaglige forhold

##### **Støy**

For planområdet gjelder de anbefalte støygrensene i de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, med følgende presiseringer:

Det tillates etablert boliger i rød og gul støysone under forutsetning av at minimum en fasade vender mot stille side, og at halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Der det er nødvendig ut mot Haslevollen og torg felt T1 og T2 tillates krav om stille side løst ved hjelp av fasadetiltak som gir tilfredsstillende lydnivå utenfor luftevindu. Tiltak kan være lokale skjermer foran luftevindu eller hel eller delvis innglassing av balkong. Eventuelle fasadetiltak skal integreres i byggets arkitektoniske utforming. Det tillates etablert støyreducerende tiltak i gårdsrom A med høyde på inntil 2,5 m.

Det skal tilbys bruksmessig egnede uteoppholdsarealer med soner med støynivå innenfor anbefalt grense iht. tabell 3 i T-1442. Barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense.

Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Det skal blant annet redegjøres for hvorfor eventuelle fasadetiltak er vurdert som en nødvendig løsning. Avbøtende tiltak tilhørende hvert utbyggingstrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

#### **Blågrønn faktor**

Metodikken for beregning av blågrønn faktor skal benyttes og total blågrønn faktor skal tilfredsstille 0,7 for boligprosjekt. Dokumentasjon på blågrønn faktor skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

#### **4.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål felt B2 og B3:**

**Forretning/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, legesenter, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor/bevertning/industri**

##### **4.2.1 Utnyttelse**

Total utnyttelse for feltene skal ikke overstige 31 100 m<sup>2</sup> BRA. Utnyttelsen skal ikke overstige 14 300 m<sup>2</sup> BRA for felt B2 og 16 100 m<sup>2</sup> BRA for felt B3.

Første etasjer mot Økernveien og torg felt T1, og minimum 60 % av førsteetasjer mot gangareal felt G1 og torg felt T2, skal ha utadrettede funksjoner som kontorresepsjon, møtesenter, kafé, kantiner, forretning, galleri, mindre verksteder eller kiosk.

Innenfor formål industri tillates mindre verksteder og/eller håndverksbedrifter som ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, andre forurensninger eller trafikk.

##### **4.2.2 Utforming av bebyggelsen og uteareal**

Første etasjer langs Økernveien skal ha innganger fra gate, store vindusflater og minimum 4 meter innvendig takhøyde. Første etasjer mot torg felt T2 og gangareal felt G1 skal ha innganger fra torg/gangareal, og henvende seg ut mot torg/gangareal med store glassfelt eller porter.

Takterrasser skal ha beplantning med minimum 40 cm jorddybde på 20 % av arealet. Takflatene som ikke benyttes til takterrasser skal utformes som grønne tak som fordrøyer overvann.

Det tillates nødvendige terrenginngrep og tiltak på eksisterende bygning i felt B3 for å tilpasse første etasje til ny gateutforming for Økernveien og tilrettelegge for utadrettede funksjoner og innganger på nivå med fortau. Lønnetre i felt B2 som vist på plankart skal bevares og integreres i utformingen.

#### **4.3 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (bydelshus, forsamlingslokale, bevertning) felt B4**

Bebyggelsen er regulert til bevaring jf. 8.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø.

#### 4.4 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegget skal være felles for boligene i felt B1. Renovasjonsanlegget skal opparbeides som nedgravd løsning der kun nedkast synes over bakken.

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

### 5.1 Fellesbestemmelse for Veg, Kjøreveg, Fortau og torg felt T1

#### 5.1.1 Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en byggeplan i målestokk 1:200. Planen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer, avkjørsler, varemottak, trafiksikkerhetstiltak, sykkelparkering, belegg, faste utemøbler, eksisterende trær etter bestemmelse 1.1.2, og nye trær, belysning og innganger. Det skal foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten til byggeplanen i forbindelse med rammesøknad og byggeplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse.

### 5.2 Fellesbestemmelse for torg felt T2 og gangareal felt G1 og G2

#### 5.2.1 Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan med målestokk og detaljeringsnivå som øvrige utomhusplaner beskrevet i punkt 2.3.1. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

### 5.3 Veg

Arealet avsettes til offentlig veg som del av ny gateutforming for Økernveien og Haslevangen i tråd med Veiledende plan for offentlig rom Hasle og Valle Hovin. Det tillates opparbeidet fortau ut til dagens fortau. Der avkjørsel og innkjøring til parkeringskjeller krysser fortau, skal både fortau og avkjørsel markeres på en måte som gir god lesbarhet både for alle trafikanter, for eksempel med annen materialbruk, kanter og/ eller oppmerking.

### 5.4 Kjøreveg

Kjørevegen skal være offentlig. Der avkjørsel og innkjøring til parkeringskjeller krysser fortau, skal både fortau og avkjørsel markeres på en måte gir god lesbarhet og lav hastighet for alle trafikanter, f.eks. med annen materialbruk, kanter og/eller oppmerking.

### 5.5 Fortau

Fortauene skal være offentlige og med bredde 3 m.

### 5.6 Torg felt T1

Torget skal være offentlig.

Torget skal opparbeides som møte- og ventested, og gangpassasje. Det skal etableres belysning, sittemøbler, vegetasjon som busker og trær, mulighet for uteservering, sykkelparkering og/eller bysykkelstativ og gangforbindelse fra gatenivå til gangareal felt G1. Bjørketrær som er vist på plankartet skal bevares og integreres i utformingen, og suppleres med flere trær.

Gangforbindelsen mellom gatenivå i Økernveien og gangareal felt G1 skal løses med en rampe som er kjørbær for driftsmaskiner og som sikrer fremkommelighet for rullestoler, barnevogner og sykler. Gangforbindelsen skal være en tydelig markert trasé, samtidig som det skal gis mulighet for en mer rettlinjert gangmulighet opp stigningen. Inn mot fasadene skal det være horisontale partier som kan aktiviseres gjennom opphold for allmennheten, arealer for uteservering etc.

Terrengforskjeller skal så langt mulig fanges opp av ramper. Sittegrupper skal plasseres slik at de om sommeren gir mulighet for å velge plassering i sol eller skygge, og noen slik at de ved vår/høstjevndøgn har mulighet for sol midt på dagen. Støyskjerming skal integreres i utforming.

Materialbruk og belysning skal være gjennomgående og ses i sammenheng med gangareal felt G1. Dekkematerialer skal ha høy kvalitet. Minimum 40 % av arealet skal være permeable flater eller dekker. Det skal etableres et nedsenket flerbruksareal som er endepunkt fra overvannsrenne langs gangareal felt G1. Det nedsenkede flerbruksarealet kan tilkobles fordrøyningsmagasin under bakken (jf. bestemmelsesområde BG #5).

### 5.7 Torg felt T2

Torget skal opparbeides allment tilgjengelig og være felles for gnr/bnr 127/33, 127/2, 125/67, 125/69 og 125/70.

Torget skal opparbeides som møte- og oppholdssted og gangpassasje. Det skal etableres belysning, sittemøbler, trær og annen vegetasjon, lekeelementer, mulighet for uteservering, sykkelparkering og minimum 3 m bred fri ferdselssone fra gangareal felt G1 til gangareal felt G2 og park felt P. Sittegrupper skal plasseres slik at de om sommeren gir mulighet for plassering i sol eller skygge, og at noen ved vår/høstjevndøgn gir mulighet for sol midt på dagen.

Der det skal etableres trær og annen vegetasjon må det sikres tilstrekkelig jorddybde med jordlag over kjeller eller i plantekar med integrert møblering. Materialbruk og belysning skal være gjennomgående og felles med gangareal felt G1 og G2, og ses i sammenheng med park felt P. Dekkematerialer skal ha høy kvalitet. Minimum 50 % av arealet skal være permeable flater eller dekker.

Det skal etableres overvannsrenner som leder vann fra Park og videre til gangareal felt G1 via et nedsenket flerbruksareal på torget. Det nedsenkede flerbruksarealet kan kobles til fordrøyningsmagasin under bakken (jf. bestemmelsesområde BG #2).

### 5.8 Gangareal felt G1

Gangarealet skal opparbeides allment tilgjengelig og være felles for gnr/bnr 127/33, 127/2, 125/67, 125/69 og 125/70.

Det skal opparbeides som gangpassasje gjennom området og møte- og oppholdssted. Det skal etableres belysning, sittemøbler, trær og annen vegetasjon, mulighet for uteservering og minimum 3 m bred fri ferdselssone fra torg felt T1 til torg felt T2. Der det skal etableres trær

og annen vegetasjon må det sikres tilstrekkelig jorddybde med jordlag over kjeller eller i plantekar.

Materialbruk og belysning skal være gjennomgående og felles med torg felt T2, og ses i sammenheng med torg felt T1. Dekkematerialer skal ha høy kvalitet. Minimum 50 % av arealet skal være permeable flater eller dekker. Det skal etableres en overvannsrenne som leder vann fra overvannsrenne på torg felt T2 til nedsenket areal på torg felt T1.

### **5.9 Gangareal felt G2**

Gangarealet skal opparbeides allment tilgjengelig og være felles for gnr/bnr 127/33 og 127/2.

Gangarealet skal opparbeides som en trapp mellom Økernveien og torg felt T2. Materialbruk og belysning skal være gjennomgående og felles med torg felt T2. Dekkematerialer skal ha høy kvalitet. Beplantning skal integreres i utformingen av trappen.

### **5.10 Annen veggrunn – grøntareal**

Annen veggrunn- grøntareal skal være offentlig, og opparbeides med buskvegetasjon eller trær.

## **6 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)**

### **6.1 Park**

#### **6.1.1 Dokumentasjonskrav**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes landskapsplan med målestokk og detaljeringsnivå som utomhusplaner beskrevet i punkt 2.3.1. Landskapsplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

#### **6.1.2 Utforming**

Parken skal være offentlig.

Parken skal være offentlig. Parken skal utformes med vegetasjon og som møteplass og oppholdssted. Det skal etableres belysning, frukttrær og/eller andre matvekster, blomsterbed, gressplen, gangveier og møblering for opphold. Eksisterende vegetasjon skal så langt mulig integreres i utformingen.

Deler av parken skal tilrettelegges for lek med lekeelementer, og noe areal skal settes av for fri lek. Det tillates ikke gummiasfalt. Det skal etableres en belyst og kjørbare gangvei mellom Haslevangen og torg felt T2, og kjørbare atkomst til bygget i felt B4 som ligger i parken. Kjørbare flater i parken skal være permeable. Sittegrupper skal plasseres slik at de om sommeren gir mulighet for plassering i sol eller skygge, og at noen ved vår/høstjevndøgn gir mulighet for sol om ettermiddagen. Støyskjerming skal integreres i utforming. Materialbruk og belysning skal ses i sammenheng med torg felt T2. Dekkematerialer skal ha høy kvalitet.

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

### **7 Sikringssoner**

#### **7.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (T-bane) H190\_1 og \_2**

Innenfor hensynssonene er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulverter, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av anleggseier.

### **8 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø**

#### **8.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570**

Eksisterende bygning som avmerket med hensynssone på plankartet tillates ikke revet eller fjernet. Alle tiltak som berører bevaringsverdiene i eksteriør og bærekonstruksjoner skal legges frem for Byantikvaren før det fattes vedtak. Dersom bevaringsverdig bebyggelse må erstattes med nybygg på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering og dimensjoner i utstrekning og høyder som den eksisterende. Det opprinnelige og karakteristiske uttrykket i utformingen (takvinkel, møneretning, materialbruk) skal bevares ved gjenoppbygging eller restaurering.

## **Bestemmelser til bestemmelsesområder**

### **9 Bestemmelsesområde BG #1 (kjeller)**

Innenfor bestemmelsesområde BG #1 tillates det etablert underetasje med parkeringsanlegg, lager, varelevering, bodareal, trapperom og tekniske rom tilknyttet boligene og virksomhetene i byggene over. Deler av området skal ikke underbygges av kjeller, jf. 4.1.3 Krav til utearealer.

### **10 Bestemmelsesområde BG #2 og #3 (fordrøyningsmagasin)**

Innenfor bestemmelsesområder BG #2 og #3 kan det under terreng etableres fordrøyningsmagasin for overvann.

### **11 Bestemmelsesområde BG #4 (terrengkonstruksjon)**

Dersom deler av barnehagens uteareal legges på tak, skal det innenfor bestemmelsesområde BG #4 etableres en terrengkonstruksjon på inntil 5 høydemeter som knytter sammen barnehagens uteareal i gårdsrom og på tak.

## **Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring**

### **12 Tiltak som skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse**

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet, skal ny utforming av Økernveien og Haslevangen i henhold til Veiledende plan for offentlige rom Hasle og Valle Hovin være sikret opparbeidet.

### **13 Tiltak som skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse**

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i planområdet skal tilhørende utearealer og overvannsløsninger inkl. blågrønne tiltak være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan og takplan (2.3.1) og plan for overvannshåndtering (1.2.2).

Før det gis første midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i planområdet skal del av Park innenfor gnr/bnr 127/32 være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan (6.1.1).

Før det gis midlertidig brukstillatelse til første bygg i felt B1, skal Kjøreveg og Fortau inkl. Renovasjon og Annen veggrunn- grøntareal være opparbeidet ut til kryss med Grenseveien og Haslevangen i henhold til godkjent byggeplan (5.1.1).

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg C i felt B1, skal torg felt T1 være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan, gangareal felt G1 og barnehage med uteareal i felt B1 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan (2.3.1).

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bygg D i felt B1, skal torg felt T2 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, og deler av Park innenfor gnr/bnr 127/33 og 125/67 være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan (6.1.1).

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i felt B2, skal gangareal felt G2 og torg felt T2 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan (2.3.1).

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt B3, skal torg felt T1 og gangareal felt G1 være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan (5.1.1).

## **6 Forslag til beslutning**

### **Byrådet innstiller til bystyret å forkaste planforslag - alternativ 1:**

Oslo bystyre forkaster med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Økernveien 94, Haslevangen 13-15, Haslevollen 1-3 og Grenseveien 42-44. Planområdet omreguleres fra Byggeområde for kontor/industri og industri, Felles areal (parkering og atkomst) og Offentlig veigrunn til

- Kombinert bebyggelse og anlegg: Bolig/forretning/barnehage/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, legesenter, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor/bevertning/industri/lager
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Veg, Kjøreveg, Fortau, Torg, Gangareal,
- Grønnstruktur: Park
- Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (T-bane)
- Hensynssone – bevaring kulturmiljø

#### **Byrådet innstiller til bystyret å vedta planforslag – alternativ 2:**

Oslo bystyre forkaster med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Økernveien 94, Haslevangen 13-15, Haslevollen 1-3 og Grenseveien 42-44. Planområdet omreguleres fra Byggeområde for kontor/industri og industri, Felles areal (parkering og atkomst) og Offentlig veigrunn til

- Kombinert bebyggelse og anlegg: Bolig/forretning/barnehage/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, legesenter, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor/bevertning/industri/lager
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Veg, Kjøreveg, Fortau, Torg, Gangareal,
- Grønnstruktur: Park
- Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (T-bane)
- Hensynssone – bevaring kulturmiljø

**Inga Berge de Galvez - enhetsleder**

**Andreas Vaa Bermann - avdelingsdirektør**