

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Arnljot Gellines vei 1

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr. 236/bnr. 38, samt del av gnr. 236/bnr. 41 og gnr. 999/bnr. 846.

Kartnummer OIB-201215904, datert 30.03.2016, revidert 19.12.2018 og 08.04.2019.

Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for oppføring av boligblokk på 8 etasjer i Arnljot Gellines vei og opparbeidelse av friområde langs Alnaelva.

Bestemmelser til arealformål

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

1.1 Boligbebyggelse

1.1.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 1960 m².

Parkeringsareal, boder og tekniske rom helt under terreng, inngår ikke i beregning av grad av utnytting.

1.1.2 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet. Underjordisk parkeringsanlegg skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk p-hus, som angitt på plankartet.

Balkonger kan krage utover byggegrenser, maks 2,5 meter fra fasadelivet, men ikke utover formålsgrense eller eiendomsgrense.

Over kote 56,0 tillates nødvendige rekkverk for ev. takterrasse, takoppbygg for heismaskinrom og tekniske installasjoner over sjakter opp til regulert maks gesims kote 57,8. Rekkverk tillates med maks høyde, og skal være trukket minst 1,2 m tilbake fra fasade. Ved inngangspartiet tillates det baldakin inntil 2,5 meter utenfor byggegrensen. Takoppbygg for heismaskinrom og tekniske installasjoner skal utgjøre maksimum 15 % av takflaten.

Det tillates nedsenkede avfallsbeholdere utenfor byggegrenser ut mot formålsgrense mot Arnljot Gellines vei.

Forstøtningsmur langs vei for atkomstområde til boligenes inngang tillates utenfor byggegrensen, med maks høyde 1 meter over planert terreng.

Det tillates terrengjusteringer og mindre forstøtningsmurer utenfor byggegrenser for å ta opp høydeforskjeller mellom nye og eksisterende terrengnivåer, og som flomsikring. For flomsikring dimensjoneres høyder etter flomnivå.

1.1.3 Utforming

Punkthuset skal gjennom material- og fargesetting forholde seg til eksisterende bebyggelse i Arnljot Gellines vei 3, Kullsyrefabrikken, som er gjennomført i tegl.

Flomsikring skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket.

Grunnmuren skal ha god bakkeklaring, hvor kjellervinduer og lufteventiler skal ligge minst 1 meter over bakken. Nedkjøring til parkeringskjelleren skal utformes slik at parkeringskjelleren sikres mot flom. Støttemurer og terrengoppfyllinger skal ha god estetisk utforming og funksjonelt tilpasses forholdet mellom fellesarealer og offentlige arealer. Mot jernbanen skal fasaden gjennom materialbruk og farger gis en mural utforming, med sammenhengende vindusfelt for trapperom som gir fasaden vertikalitet. Farger i mørkere valør skal samstemmes med Kullsyrefabrikkens teglfasader. Det tillates ikke balkonger mot jernbanen.

Fasade mot sør gis et «lett» uttrykk, og det skal bygges balkonger. Balkonger skal ha lys underside, og ha lysgjennomtrengelig rekkverk av f.eks. glass eller spiler som fremhever «frontfasadens» lette uttrykk.

Takene skal vurderes som 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 m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

1.1.4 Leilighetsfordeling

Planområdet skal ha følgende leilighetsfordeling:

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA

Kategori 2: min 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA.

Det tillates ikke boenheter under 35 m².

1.1.5 Overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tiliggende arealer.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområde tas i bruk.

I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.1.6 Krav til uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal utgjøre minst 20 % av BRA for bolig, hvorav 75 % av arealene skal være felles oppholdsarealer på bakkeplan.

Uteoppholdsarealene skal gjennom beplantning, møblering, belysning og materialvalg utformes som leke- og oppholdsarealer egnet for ulike alders og brukergrupper, det vil si små barn (0-4år), større barn, voksne og eldre. Minste størrelse på samlet felles uteareal på terreng skal være 100 m².

På minst 20 m² av felles uteareal på lokk over parkeringsanlegg skal det være minimum 80 cm vekstlag over konstruksjon.

1.1.7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde delen av tomten og friområdet i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise atkomst, bil- og sykkelparkering, beplantning, vannspeil, forstøtningsmurer, gangveier, områder for lek og opphold, støyskjermingstiltak på terreng, nødvendig flomsikringstiltak, eksisterende og fremtidig terreng, terrengtilpasning til naboeiendommer, trær og vegetasjon, fremkommelighet for utrykningskjøretøy, avfallsbrønner og avfallsbeholdere samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.

Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse gis. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

1.1.8 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel fra Arnljot Gellines vei som vist med pil på plankartet.

1.1.9 Parkering

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

Bil:

Det skal avsettes 0,5 – 0,7 biloppstillingsplasser pr 100 m² bolig.

Parkering for biler skal legges til parkeringskjeller.

Min. 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Minst 20 % av biloppstillingsplassene skal ha tilgang til ladestasjoner, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for ladning av elbiler på et senere tidspunkt.

Sykel:

Det skal etableres minst 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² bolig.

Parkering for sykkel skal plasseres i egnede arealer i parkeringskjeller, med unntak av 8 plasser på terreng nær inngang til boligene.

Minst 10 % av sykkeloppstillingsplassene skal etableres med ladepunkt for elsykler.

Det skal avsettes tilstrekkelig plass til å parkere transport- og familiesykler.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

1.1.10 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor hoved vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål skal på søknadstidspunktet ikke overstige anbefalte grenseverdier i Tabell 3 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/16, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

1.1.11 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.

1.1.12 Blågrønn faktor

Frem til norm for blågrønn faktor er vedtatt av bystyret, skal metodikken for beregning av blågrønn faktor benyttes og total blågrønn faktor skal tilfredsstille 0,7. Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor gjelde.

2 Grønnstruktur - (pbl. § 12-5 nr. 3)

2.1 Friområde

2.1.1 Krav til opparbeiding

Friområdet skal være offentlig og opparbeides som en god forbindelse for allmennheten, med enkel parkmessig opparbeidelse bestående av naturlig vegetasjon inkl. trær på arealer som i dag er asfalterte, som sikrer kontinuitet til øvrige grøntområder langs Alnaelva. Eksisterende naturlig vegetasjon skal bevares. Forsiktig tynning av yngre tre- og buskvegetasjon tillates for å sikre visuell kontakt til Alnaelva, og for å sikre tilkomst til resten av grøntområdet langs Alnaelva. Det tillates sikringsgjerd rundt kulvert/inntaksrist for Alna.

All tynning av eksisterende vegetasjon mot Alnaelva må godkjennes av Bymiljøetaten.

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

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

3.1 Faresone – Flomfare H320

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan flomsikring er ivarettatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Flomsikring/løsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområde tas i bruk. Ny bebyggelse under k+ 29,5 skal sikres mot flom.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før rammetillatelse

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for valg av materialer og farger i fasader og takflater.

5 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet skal åpning av Alnaelva gjennom gnr/bnr 236/43 være sikret opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet skal friområde og gangvei mellom Enebakkveien og felt F1 i Kværnerbyen være sikret opparbeidet.

6. Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet skal offentlig friområde innenfor planområdet være opparbeidet med vegetasjon i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Friområdet skal være opparbeidet, og fremmede planter med høy/svært høy økologisk risiko skal fjernes før midlertidig brukstillatelse for boligene gis.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 29.01.2020 sak 25.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.02.2020.

Kjersti Simonnæs, bem.