

Vedlegg 1

TEGNFORKLARING

PEL. KAP. 12 REGULERINGSPÅN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Bolig/forretnings/annen offentlig eller privat tjenesteyting/verksted kultur, helse/kontor

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Fortau

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens avgrensning (vist ca. 0.5 m utenfor juridisk linje)
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert høyde

ANNEN INFORMASJON

- Eksisterende eiendomsgrænse
- Eksisterende regulering som foreslås opphevet

MARSTRANDGATA 9

Planforslag til politisk behandling - detaljregulering for gnr. 227 bnr. 318 mfl.

ALT. 2

Geografisk informasjon: EUTR2015 - UTM 30N200
Høydeangivelse: 18.03.2018
Utskaltet dato: 18.03.2018
Målestokk: 1:500

N

Se også: OIB-201802140-2

Tegnr.: OIB-201802140-2

Rev.: 19.11.2020

Rev.: 19.11.2020

Rev.: 19.11.2020

Rev.: 19.11.2020

Rev.: 19.11.2020

Rev.: 19.11.2020

Rev.: 19.11.2020

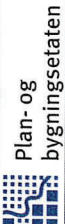
Rev.: 19.11.2020

Rev.: 19.11.2020

Rev.: 19.11.2020

Rev.: 19.11.2020

OSLO KOMMUNE
Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 09.06.2021 sak 158. Planen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.
Byrådsavdeling for byutvikling, den 21.06.2021



Oslo kommune

Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 21 80 21 80



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg 2

S-5123

Saken gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Marstrandgata 9

Vedtaksdato: 09.06.2021

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 5 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00 Organisasjonsnummer:
Telefaks: 23 49 10 01 971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Handwritten signatures in blue ink.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser – alternativ 2

Reguleringsplan for Marstrandgata 9

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 227/318, 227/388, 227/492.

Kartnummer OIB-201802140-2, 19.03.2019 og revidert 19.11.2020

Planens hensikt

Planens hensikt er å tilrettelegge for oppføring av ny boligbebyggelse med næring på gateplan.

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 tiliggende arealer. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av grønne tak, regnbed, grøfter og åpne fordrøyningsarealer som tåler midlertidig oversvømmelse.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres i utomhusplan hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt. Valg av løsning skal begrunnes. Fremtidige overvannsmengdene defineres som vannmengder i 3-trinnsstrategien med klimapåslag iht. Klimaprofilen for Oslo og Akershus, dvs. minimum 40 % for korte intense regn. Overvannshåndteringen skal dokumenteres gjennom utfyllende beskrivelser, beregninger og ved å vise dem på kart. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak gis.

Overvannsløsning skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

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, 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.

1.3 Anlegg i grunnen

Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av T-banenettet/jernbaneanlegget.

Alle søknadspårliggende tiltak skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (verksted/kultur/helse)/kontor

2.1.1 Utnyttelse

Totalt bruksareal skal ikke overstige 7600 m² BRA hvorav maks 800 m² BRA kan være forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (verksted, kultur, helse)/kontor. Forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (verksted/kultur/helse)/kontor tillates kun i første etasje (fra gatenivå) og kjeller. Hver enhet skal ha inngang fra, og være henvendt mot gaten. Tekniske rom, boder og parkering som har lavere himlingshøyde enn 0,5 m over gjennomsnittlig terreng medregnes ikke i BRA. Teoretiske plan inngår ikke i beregningen.

2.1.2 Plassering og høyder

All bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale, regulerte høyder som er angitt på plankartet. Langs Stockholmgata og Marstrandgata skal ny bebyggelse ligge i byggegrensen. Mot Stockholmgata og Marstrandgata er byggegrensen lik formålsgrensen.

Maksimal høyde på takoppbygg er 4,5 meter mot Marstrandgata og 1,5 meter mot Stockholmgata. Takoppbygg kan maksimalt utgjøre 20 % av takflatens underliggende areal. Maksimal høyde på takoppbygg mot Stockholmgata er 1,5 meter

2.1.3 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal være tilpasset lokalmiljøet med hensyn til materialer og farger. Fasadematerialet skal i hovedsak være fuget tegl. Mot Stockholmsgata skal fasaden ha en variert utforming med vertikale brudd. Balkonger kan krage inntil 1,2 m ut fra fasadelivet mot gate og inntil 1,8 m mot bakgård. Fri høyde fra fortau til balkong skal være minimum 3,5 m. Balkonger kan utgjøre maks 40% av fasadelengden mot gate.

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 med hensyn til form og materialbruk i fasader. Takoppbygg skal samles i færrest mulige volumenheter.

Det skal etableres felles takterrasse på takflaten med kotehøyde k +61 mot Marstrandgata og på takflaten med kotehøyde +56,5 mot bakgården. Pergola, annen skjerming og sikring av takterrasse skal oppføres i tilknytning til takterrasser. Pergola kan oppføres inntil 2,5 meter høyde og skal trekkes minimum 2,5 meter inn fra fasadeliv mot gate og minimum 1,2 meter fra fasadeliv mot gårdsrom. Rekkverk tillates oppført inntil 1,3 meter høyde, skal utformes åpent og transparent og minimum trekkes 0,5 meter fra fasadeliv.

2.1.4 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal være i henhold til norm for leilighetsfordeling i indre by vedtatt 25.09.2013:

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



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

Det tillates ikke boenheter under 35 m² eller ensidig nord- eller nordøst orienterte leiligheter.

2.1.5 Uteoppholdsarealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligens bruksareal. Minimum 60 % av dette skal ligge på terreng/lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal. Minimum 40 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og 20.00. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av utearealet. Felles takterrasse kan medregnes i uteoppholdsarealet. Det skal etableres jorddybde på min 80 cm på minst 20 % av uteoppholdsarealet.

Uteoppholdsarealet skal gi muligheter for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper. Uteoppholdsarealene skal gi et frodig preg med variert beplantning, møblering og belysning med høy visuell kvalitet. Overvann skal brukes som et opplevelseselement i utformingen av utearealene

2.1.6 Parkering

Bil:

Det skal ikke være parkering for bil innenfor planområdet.

Sykkel:

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

Min. 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig.

Min. 18 sykkelparkeringsplasser per 1000 m² BRA forretning/tjenesteyting/kultur.

Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangsplan. Min. 5 stk. sykkelparkeringsplasser for bolig skal avsettes til familie- eller varesykler. I tilknytning til sykkelparkeringen for bolig skal det være avsatt areal egnet til sykkelvedlikehold og vask av sykler.

Deretter skal den til enhver tids gjeldende parkeringsnorm for sykkel gjelde.

2.1.7 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor 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. Alle leiligheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minimum ett soverom mot stille side.

2.1.8 Fjernvarme

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

2.1.9 Utomhusplan / takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan og takplan i målestokk 1:200. Ved etablering av takterrasse skal takplanen vise varierte soneinndelinger, med

nødvendig vindavskjerming og utstyr for sittegruppe, beplantning o.l. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende- og fremtidig terreng, sammenheng med naboeiendommene, eksisterende trær som skal bevares, belysning, støttemurer, stigningsforhold og høyde på utearealer, renovasjonspunkt, varelevering tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer og vise lekearealer, vegetasjon, sykkelparkering, internveier og overvannshåndtering. Oppstillingsplass for brannbil skal vises dersom en slik løsning blir valgt.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

2.1.10 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.

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

3.1 Fortau

Fortau skal være offentlig.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før rammetillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal godkjent byggeplan for offentlige samferdselsanlegg i målestokk 1:200 og teknisk infrastruktur innenfor planområdet være godkjent av Bymiljøetaten.

4.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal Dælenenga idrettshall være sikret opparbeidet.

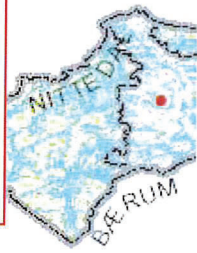
4.3 Før bebyggelsen tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal utearealene være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal fortau innenfor planområdet være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 09.06.2021 sak 158. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 21.06.2021



Tegnforklaring

- Eiendomsgrenser
- Eiendommen

Notis

1: 1,250

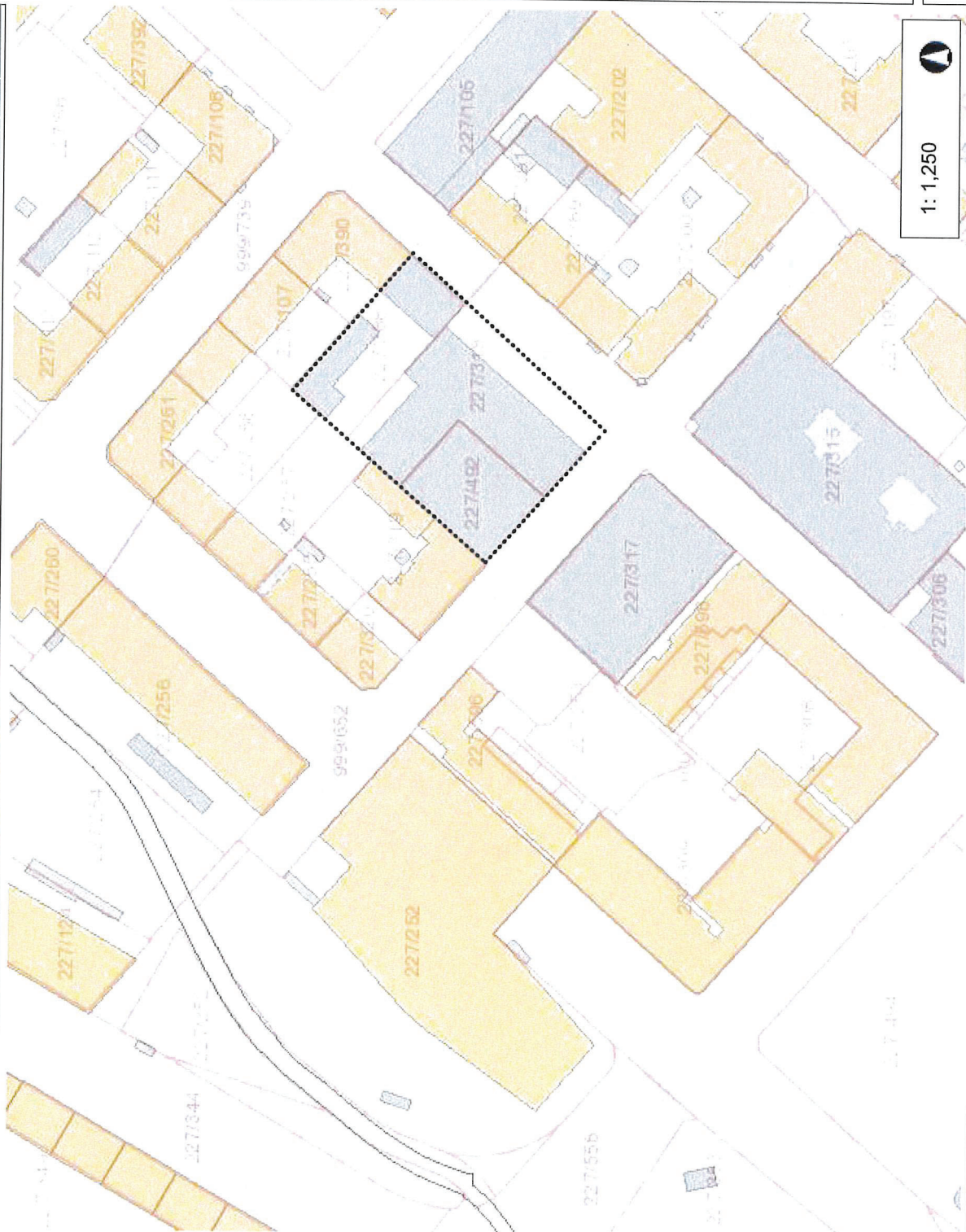


63.5 Meters

31.75

0

ETRS_1989_UTM_Zone_32N
© Bymiljøetaten

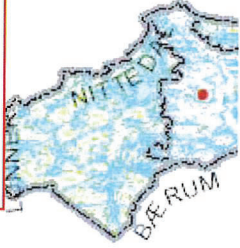


[Handwritten signature]

Vedlegg 4



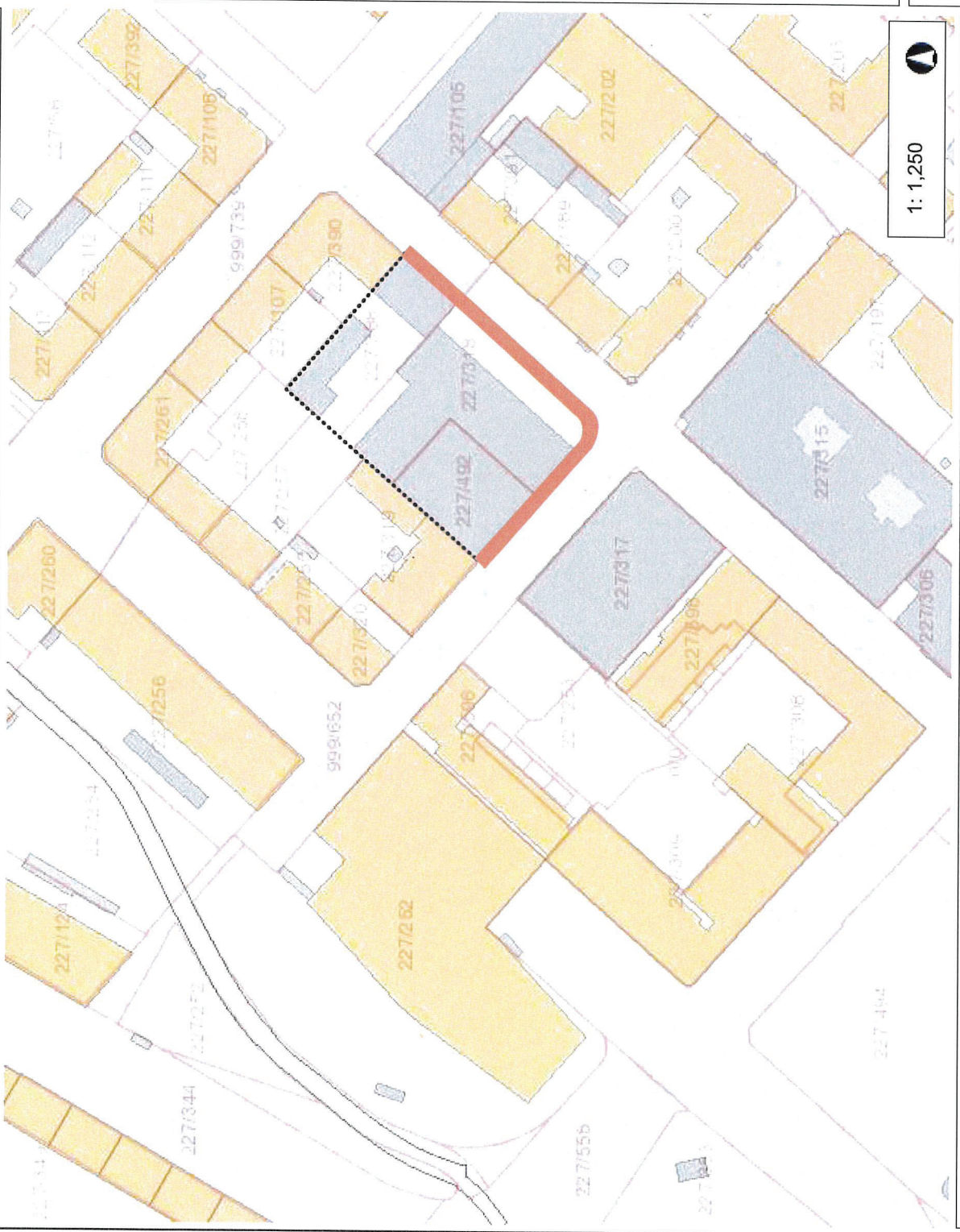
Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Tegnforklaring

- Eiendomsgrenser
- Eiendommen
- Realtytelsen

Notis



1: 1,250

63.5 Meters

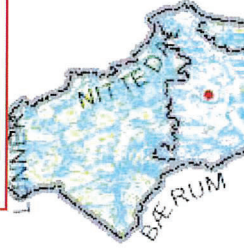
31.75

0

ETRS_1989_UTM_Zone_32N
© Bymiljøetaten

Handwritten signatures and initials.

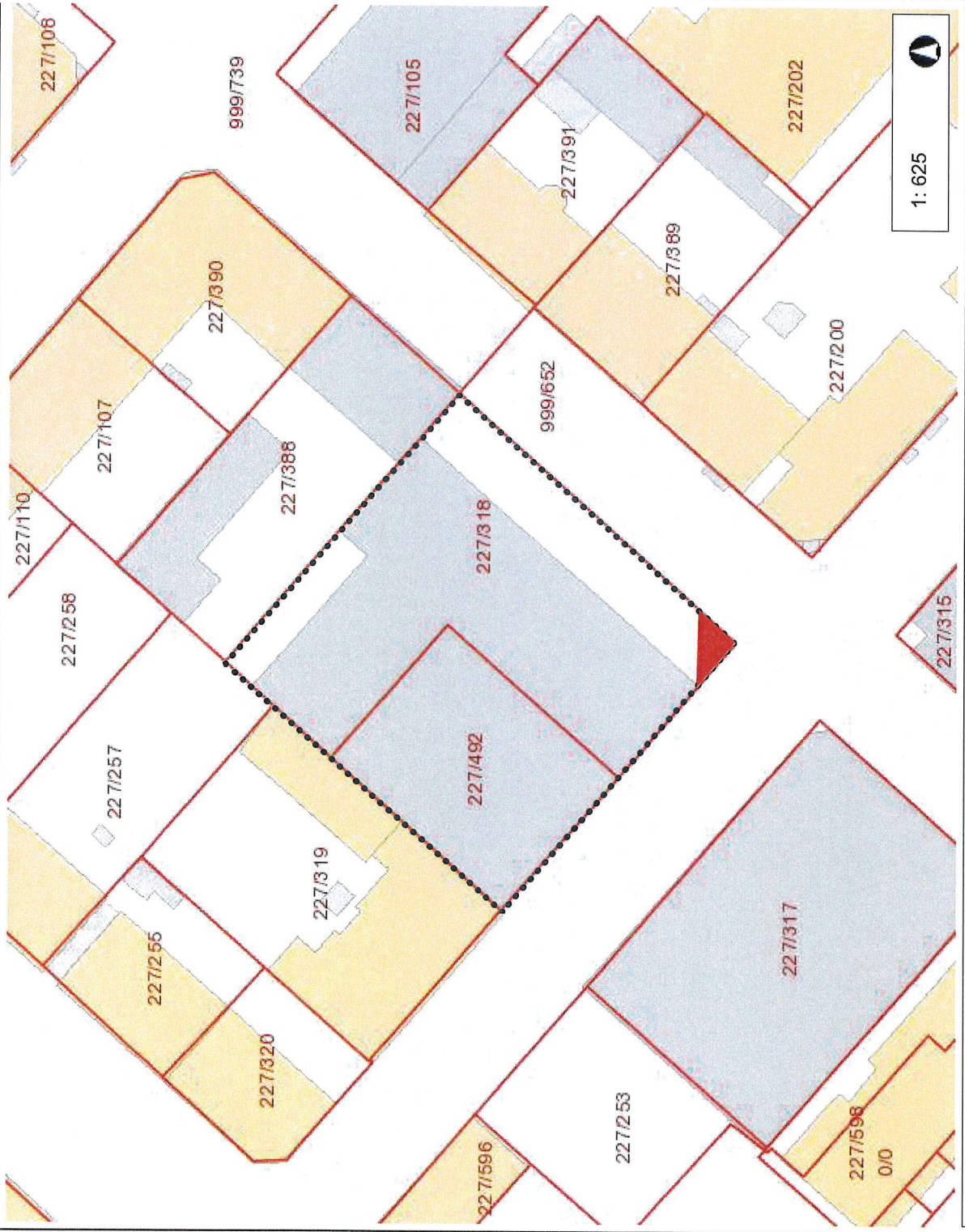
Vedlegg 5



Tegnforklaring

- Eiendomsgrenser
- Eiendommen
- Areal som skal overdras til kommunen

Notis



1: 625



ETRS_1989_UTM_Zone_32N
© Bymiljøetaten

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Firmaattest

Organisasjonsnr: 918 494 936
Navn/foretaksnavn: MARSTRANDGATA 9 & 11 AS
Forretningsadresse: Parkveien 37
0258 OSLO

Brønnøysundregistrene
25.08.2021



Organisasjonsnummer: 918 494 936

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 27.01.2017

Registrert i
Foretaksregisteret: 02.02.2017

Foretaksnavn: MARSTRANDGATA 9 & 11 AS

Forretningsadresse: Parkveien 37
0258 OSLO

Kommune: 0301 OSLO

Land: Norge

Aksjekapital NOK: 30 000,00

Daglig leder/
adm.direktør: Anders Bakken Eriksen

Styre:
Styrets leder: Silje Cathrine Hauland
Magnus Bergs Gate 3 A
0266 OSLO

Styremedlem: Magne Søvde
Anders Bakken Eriksen
Fredrik Røed
Christian Gunnar Mahmoud Hoff
Maktabi

Signatur:
Signatur i fellesskap: Magne Søvde
og ett styremedlem i fellesskap.

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 987 679 026
REVISJONSFIRMAET ÅSVANG & CO AS
Munkegaten 3
3126 TØNSBERG

Vedtektsfestet formål: Investere i fast eiendom eller
selskaper som eier fast eiendom, og
alt som dermed står i forbindelse.

Firmaattest

Organisasjonsnr: 885 441 882
Navn/foretaksnavn: GÅRDREFORM EIENDOM AS
Forretningsadresse: Caspar Storms vei 16
0664 OSLO

Brønnøysundregistrene
08.09.2021





Organisasjonsnummer: 885 441 882

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 19.02.2003

Registrert i
Foretaksregisteret: 27.02.2003

Foretaksnavn: GÅRDREFORM EIENDOM AS

Forretningsadresse: Caspar Storms vei 16
0664 OSLO

Kommune: 0301 OSLO

Land: Norge

Telefon: 22 38 38 38

Mobiltelefon: 924 16 304

Aksjekapital NOK: 1 000 000,00

Styre:
Styrets leder: Espen Jensen
Drammensveien 41
0271 OSLO

Representant for A-aksjonærene

Varamedlem: Ivar Bakke Jacobsen

Signatur: Styrets leder alene.

Signatur: Espen Jensen

Prokura: Styrets leder alene.

Prokura: Espen Jensen

Revisjon av
årsregnskap: Foretakets årsregnskap skal ikke revideres.

Vedtektsfestet formål: Eie og drive fast eiendom, utbygging, investering og det som er forbundet hermed.

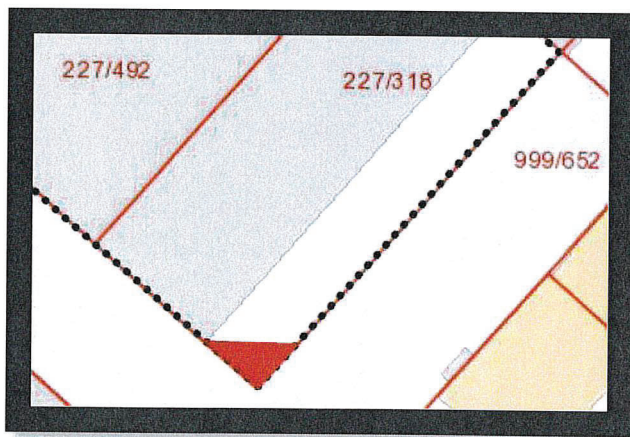
Erklæring om rett til utkragede bygningsdeler

Hjemmelshaver til gnr. 227 bnr. 318 i Oslo kommune har vederlagsfri rett til å ha utkragede bygningsdeler innenfor arealet merket med rødt (arealet) på vedlagte kartutsnitt.

Denne retten skal også gjelde etter at arealet blir overdratt til Oslo kommune (gnr. 999 bnr. 652) som ledd i kommunens overtakelse av fortauet som skal opparbeides, jf. Utbyggingsavtalen for Marstrandgata 9.

Utkragingen skal ikke påvirke normal drift og vedlikehold av fortauet.

Dersom utkragingen skal gå utover annet areal som kommunen allerede eier, skal hjemmelshaver på forhånd søke Oslo kommune v. Eiendoms- og byfornyelsesetaten om erverv av slik bruksrett.



Hjemmelshaver til gnr. 227 bnr. 318

Marstrandgata 9 & 11 AS

Dato: 04.01.2022


Anders Bakken Eriksen

Dato: 11/1-2022


Magne Søvde