

7.4 Reguleringsbestemmelser – alternativ 2

Reguleringsplan for Refstadveien 102 Alternativ 2

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 85/179

Kartnummer ONO-201715003-2, 04.02.2020

Planens hensikt

Formålet med planen er å med utgangspunkt i Bjerkes identitet og bebyggelsesstruktur tilrettelegge for boliger, samt næringslokale mot Refstadveien og slik styrke Refstadveien som en bymessig gate i tilknytning til Bjerke.

Bestemmelser til arealformål

- 1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål:
Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting
(helse, velvære, kultur, service,
konsulentvirksomhet)/kontor/bevertning (pbl. § 12-5)

1.1 Utnyttelse

Totalt bruksareal skal ikke overstige 3100 m² BRA. Parkeringskjeller, bodareal, trapperom og tekniske rom helt eller delvis under terreng medregnes ikke i BRA. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

I første etasje mot torget skal det etableres minimum 180 m² og maksimum 205 m² forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, service, konsulentvirksomhet) /kontor/bevertning mot torget og det skal etableres gjennomgående fellesareal på minimum 50 m² i tilknytning til inngangspartiet til boligene.

1.2 Plassering og høyder

All bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser, regulert høyde og bestemmelsesgrense som angitt i plankartet. Der byggegrense ikke er vist er byggegrense lik formålsgrense.

Maksimal høyder inkluderer takoppbygg og tekniske installasjoner innenfor maksimum 20% av takflatens underliggende areal. Mot nord skal takoppbygg og tekniske installasjoner trekkes minimum 6 meter inn fra vegglin. Mot sør, øst og vest skal takoppbygg og tekniske installasjoner trekkes minimum 4 meter inn fra vegglin. Maksimal høyde for takoppbygg er 3,5 meter.

Det skal oppføres plantekar, pergolaer, sol- og vindavskjerming og transparent rekkverk innenfor maks høyder.

Utearealer skal opparbeides landskapsmessig med størst mulig grad av jevn stigning innenfor maksimale koter som angitt på plankartet.

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesgrensen, som vist i plankart, under nytt terreng og tillates ikke eksponert i utearealene.

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulert byggegrense og inntil 1 m fra eiendomsgrense. Plasseringen skal tilrettelegges for fremkommelighet for nød- og nyttetransport, og etableres i forbindelsen må avkjørselen.

1.3 Utforming av bebyggelsen

Utforming av bebyggelse

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging, og ha materialbruk med høy kvalitet. Fasademateriale skal være i lyse fargetoner, tilpasset omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen kan utformes med svalgang vendt mot uteoppholdsarealene.

I første etasje mot Refstadveien, hvor det ikke er torg, skal leiligheter være over to plan.

Areal for *forretning/kontor/bevertning/annen privat/offentlig tjenesteyting* skal ligge i første etasje, være henvendt mot torget og ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass.

Svalganger

Svalganger skal ikke vendes ut mot offentlig gate eller byrom.

Svalganger skal utformes i mest mulig transparente konstruksjoner, trekkes ut fra fasadeliv og utformes slik at de både begrenser innsyn og slipper dagslys ned langs fasaden og inn i leilighetene under.

Balkonger

Balkonger kan krage inntil 2,5 meter utover fasadeliv. Balkonger tillates utkraget inntil 1m over byggegrense, men ikke over formålsgrense. Balkongenes avstand over terreng skal være minimum 3 meter.

Utforming av tak

80% av takflaten skal være felles takterrasse og tilgjengelig for alle boligene på eiendommen, og ha direkte utgang fra heis.

Taket skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Felles takterrasser skal tilrettelegges for opphold og variert utforming gjennom bruk av vegetasjon og møblering. Det skal etableres fellesfunksjoner i tilknytning til uteoppholdsareal på tak som felles utekjøkken, toalett og felles oppbevaring. Det skal etableres pergola med tett tak som sikrer ytterligere oppholdskvaliteter på takterrassen. Støyskjerm og rekkverk på takterrasser skal trekkes tilbake fra fasade minimum en avstand lik høyden og ha en åpen/transparent utforming (glass/spiler el.).

Minst 20% av takterrassen skal beplantes, med minimum 40 cm vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder.

Alle bygningselementer på takterrassen skal integreres i bygningens helhetlige utforming.

Parkeringskjeller

Port til parkeringskjeller skal utformes som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk på byggets vestlige gavl.

1.4 Bokvalitet

Leiligheter skal være gjennomgående.

Maksimum 35% av leilighetene skal være mellom 35 m² og 50 m² BRA. Minimum 40% av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20% kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhhet på ca 20 m² BRA integrert. Det tillates ikke leiligheter med areal under 35 m² BRA.

1.5 Krav til utearealer

Felles uteoppholdsareal skal være minst 20% av total BRA for bolig. Minst 75% av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk. Minst 80% av uteareal på terreng eller lokk på/over gateplan skal være samlet felles uteareal (SFUA). 50% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20.

Felles uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for lek og aktivitet for alle aldersgrupper og ha et grønt preg.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Utearealene skal bearbeides og fremstå som en naturlig forlengelse av omkringliggende grøntområder. Mot tilgrensende uteområder mot nord og øst skal terrengovergang tilpasses omkringliggende terrengnivå og bruk av støttemurer tillates ikke. Ny vegetasjon skal være stedeigne arter og variert med tanke på årstidsvariasjon.

Det skal etableres felles takterrasse på hele hovedvolumets takflate.

Leilighetene på bakkeplan skal ha inngangsparti og private forhager mot Refstadveien og private hager 4 meter fra vegg liv ut mot felles uteoppholdsarealene. Det skal skilles mellom private og felles uteoppholdsarealer med hekk/vegetasjon. Svalgangene og trappe-/heis rom skal legges utenom disse leilighetene.

1.6 Fremmede arter

Før det gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet en tiltaksplan mot fremmede arter. Planen skal spesifisere tiltak som er egnet for å fjerne fremmede arter som kan utgjøre

en økologisk risiko og skjøtselstiltak i byggefasen som medfører at disse ikke etablerer seg i anlegget. Planen skal godkjennes av Bymiljøetaten. Bymiljøetatens rutiner for håndtering av masser skal følges.

1.7 Blågrønn faktor

Boligprosjektet skal tilfredsstille kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor. Total blågrønn faktor skal minst utgjøre 0,8.

1.8 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, og takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligbebyggelse. Planen skal dokumentere: uteoppholdsareal, utforming og materialbruk i sittegrupper, lekeapparater, gjerder, leegger og støttemurer, andre konstruksjoner, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, plassering og håndtering av renovasjon, fremkommelig adkomst for renovasjonsbil fra offentlig trafikkareal, løsning for lokal og åpen overvannshåndtering og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt terrengtilpasning mot naboeiendommer, eksisterende trær som bevares/felles, nye trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen.

1.9 Avkjørsel og varelevering

Planområdet skal ha avkjørsel og varelevering fra Refstadveien som vist med pil på plankartet.

1.10 Renovasjon

Det skal være felles dypoppsamlere og de skal etableres i tilknytning til avkjørselen, inne på egen eiendom.

Renovasjonsanlegget skal plasseres slik at den ikke virker dominerende, og vanskeliggjør friskt eller ferdsel for fotgjengere.

1.11 Parkering

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

Bil:

0,6-0,8 plasser per 100 m² BRA bolig

Fra 9,1 til 14 plasser per 1000 m² BRA forretning
Fra 4,9 til 8,4 plasser per 1000 m² BRA kontor
Fra 0,7 til 3,5 plasser per 10 seter for bevertning

All bilparkering skal være i p-kjeller under terreng.

Sykkel:

3 plasser per 100 m² BRA bolig
Fra 12 plasser per 1000 m² forretning
Fra 15 plasser per 1000 m² kontor
Fra 3 plasser per 10 seter for bevertning

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

Minimum 50 % av plassene skal ha overbygg. Om parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlåst.

Det skal avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstrautstyr.

1.12 Miljøfaglige forhold

1.12.1 Støy

Støynivå på uteoppholdsarealet for boligene skal ikke overskride grenseverdiene i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).

Det tillates etablert boliger i rød og gul støysone mot Refstadveien forutsatt at alle leiligheter er gjennomgående og hvor halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot en naturlig stille side.

1.12.2 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.

1.12.3 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien 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 skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger om at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag 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.

1.12.4 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.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Veg

Vegen skal være offentlig. Areal for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal avsettes til fremtidig utvidelse av Refstadveien.

2.2 Torg

Torg skal opparbeides som en naturlig utvidelse av tilgrensende vegformål. Torget skal ha beplantning, møblering og sykkelparkering som understreker arealet som et torg med allmenn tilgjengelig karakter. Avgrensning av arealet mot veg ved bruk av gjerder, beplantning eller lignende tillates ikke. Turveien mellom Bjerke borettslag og Refstadveien skal gå over torget. Bruk av gjerder, beplantning eller lignende til hinder for turveien, over torget, tillates ikke.

2.3 Bevaring av trær

Trær som skal bevares, er markert på plankartet og tillates ikke fjernet. Det skal settes av tilstrekkelig plass i plan og dybde til at rotsystem og krone kan utvikle seg. Treets rotsone regnes som største omkrets av treets krone. Trærne og deres rotsoner skal beskyttes i byggefasen. I anleggsperioden for ny bebyggelse skal det etableres ferdselsfri sone rundt treet med byggegjerde langs sikringssonens ytterkant. Trær som på grunn av byggearbeider må fjernes eller dør skal erstattes med nye trær av samme størrelse av samme art på samme sted.

2.4 Rigg- og marksikringsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en rigg- og marksikringsplan som skal redegjøre for eventuelle sikringstiltak for trær som skal bevares. Før graving i 5 meters avstand fra trærnes stamme skal trærnes rotsystem kartlegges ved prøvegraving eller annen hensiktsmessig måte med sertifisert arborist til stede.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

3 Bestemmelsesområde BG #1 (underjordisk p-anlegg)

Parkeringsanlegg skal etableres under terreng innenfor bestemmelsesgrense BG#1 (underjordisk p-anlegg).

4 Bestemmelsesområde BG #2 (utkraging)

Bebyggelse mot sørvest skal sikre plass til vendehammer som vist i plankartet. Fasaden skal være inntrukket i første og andre etasje.

5 Bestemmelsesområde BG #3 (turvei)

Inntil planavgrensningen i øst skal det opparbeides en turveiforbindelse med minst 2 m bredde som knytter eksisterende turvei nord for planområdet sammen med Torg og Veg som vist i plankartet. Den skal gruslegges. Arealet mellom turvei og ny bebyggelse skal beplantes for å skjerme for innsyn.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsettelsestillatelse for boligene

6.1 Refstadveien

Før det gis igangsettelsestillatelse for boligene skal Refstadveien være sikret opparbeidet i henholdt til Planprogrammet med veiledende plan for offentlige rom for Bjerke.

6.2 Kryss Refstadveien/Økernveien

Før det gis igangsettelsestillatelse for boligene skal krysset Refstadveien/Økernveien være sikret opparbeidet i henholdt til Planprogrammet med veiledende plan for offentlige rom for Bjerke.

7 Før bebyggelse tas i bruk

7.1 Uteoppholdsarealer

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal uteoppholdsarealene være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen.

7.2 Blågrønne tiltak

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

7.3 Overvann

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal overvannstiltak være ferdig opparbeidet.

7.4 Torg

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal torget være ferdig opparbeidet.

7.5 Turvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal turvei øst i planområdet som går mellom gnr/bnr. 85/173 og Refstadveien være ferdig opparbeidet.