

6.2 Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Doktor Holms vei 15

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr. 33/65, 999/775, samt del av gnr./bnr. 33/10, 33/14, 33/547, 33/865, 33/1799, 33/1428, 33/534, 33/2441, 33/2835, 33/53, 33/54, 33/71, 33/609, 33/594, 33/1751, 33/72, 33/2211, 33/2216, 33/3100 og 33/3185.

Kartnummer ONV-201605336, datert 01.07.2019 og revidert 14.10.2020.

Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for nye tomannsboliger. Vegetasjonen og store trær skal bevares for å ivareta landskapets karakter, den grønne åsen og for å redusere fjernvirkning. Tomten skal fremstå naturlig med gode terrengmessige overganger, og bruken av støttemurer skal begrenses. Eksisterende hovedhus med gartnerbolig og hageanlegg skal bevares for å bevare identitet og lokal karakter. Doktor Holms vei skal opparbeides med fortau for å tilrettelegge for trafikk sikker forbindelse fra Doktor Holms vei 4 til og med Doktor Holms vei 15.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig drivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

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

1.2 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt og fortrinnsvis åpent ved bruk av 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk klimaservicesenter. Det skal avsettes areal til regnbed, grønne tak, grønne grøfter, permeable flater og dekker, åpne kanaler, fordrøyningsarealer og lignende slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan overvannshåndtering er ivaretatt, valg av løsning skal begrunnes og uttalelser fra Vann- og avløpsetaten skal foreligge. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal overvannsledning/

avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

Ved eventuell søknad om påslippstillatelse til offentlig nett må tiltakshaver dokumentere at vannet som søkes ledet inn på offentlig ledning, ikke omfatter grunnvann.

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

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligbebyggelse, felt A

2.1.1 Utnyttelse

Maksimal tillatt % - BYA = 15 %. Areal angitt med hensynssone medregnes i tomteutnyttelsen.

Felles, frittliggende trappehus til underliggende parkeringskjeller kan oppføres med inntil 20 m².

Trafostasjon tillates oppført med inntil 7,5 m².

2.1.2 Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense og innenfor bestemmelsesgrense for parkeringskjeller som vist på plankartet. Minsteavstand mellom tomannsboliger i samme rekke er 4,0 meter. Tomannsboligene i hver rekke skal ha tilsvarende likt fotavtrykk.

Balkonger, karnapper, tak til inngangspartier og utvendige trapper kan krage ut over byggegrense, maksimalt 1,8 m fra fasadeliv. Det tillates ikke utkraging eller støttemurer mellom boliger i samme rekke. Det tillates ikke utkraging ut over byggegrense fra boliger i bakerste boligrekke mot nordøst og fra vestre fasade i boliger mot hensynssone naturmiljø.

Utenfor byggegrense tillates det oppført støttemur for nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Der det er nødvendig for å oppnå funksjonelle løsninger knyttet til boligene, tillates det i tillegg støttemurer på maksimalt 1 m høyde.

Felles, frittliggende trappehus ned til underjordisk parkeringsanlegg tillates etablert innenfor bestemmelsesgrense #1 for parkeringskjeller.

Tidligere gartnerbolig skal reetableres innenfor byggegrense angitt nordøst for eksisterende hovedbygning og innenfor hensynssone H570_2 på plankartet.

Trafostasjon skal etableres innenfor bestemmelsesgrense #2 som vist på plankartet.

2.1.3 Høyder

Bebyggelse skal oppføres innenfor maks. gesimshøyder som er angitt på plankartet.

Frittliggende trappehus kan være maksimalt 4,6 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen skal oppføres med flate tak og det tillates takterrasse for tomannsboligene. Boliger i bakerste boligrekke skal ha maksimal gesimshøyde på 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Rekkverk skal trekkes 3,0 meter inn fra sørøstre gesims.

Boliger i fremste og midterste boligrekke skal ha maksimal gesims på 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Innenfor de øverste 2,5 meter tillates kun tilbaketrukket takoppbygg med maksimalt areal på 15 % av underliggende etasje. Rekkverk på takterrasse skal trekkes 1,0 meter inn fra sørøstre gesims.

Takterrassens rekkverk skal være i transparent utførelse med maksimalt 1,1 m høyde. Horisontal takflate som ikke benyttes til terrasse skal ha sedumtak eller tilsvarende. Takene skal vurderes som del av områdets taklandskap og tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsselementer på takterrassen skal integreres i bygningens helhetlige utforming.

2.1.4 Utforming av bebyggelsen

For ny bebyggelse tillates kun tomannsboliger, frittliggende trappehus til parkeringskjeller og trafostasjon.

Hvert enkelt bygningsvolum gis muligheter til forskjellig detaljering, men innenfor et helhetlig preg. Lyse, dominerende og avvikende farger skal unngås.

All ny bebyggelse skal i hovedsak utformes med tre som fasademateriale.

Støttemurer skal utføres i naturstein og beplantes. Parkeringskjeller skal ikke ha eksponerte fasader.

Solfangere eller andre energiproduserende enheter tillates forutsatt at de er integrert i den arkitektoniske utformingen.

2.1.5 Krav til utearealer

Det skal avsettes minimum 150 m² uteareal pr. boenhet. Takterrasser kan medtas i beregningen.

Det skal opparbeides felles uteoppholdsareal på terreng på minimum 20 m² pr. boenhet. Minste størrelse på felles uteoppholdsarealer skal være 100 m². Felles uteoppholdsareal skal opparbeides slik at de gir mulighet for flerbruk og opphold av ulike aldersgrupper.

Det skal være minimum 0,8 m vekstlag over parkeringskjeller for å sikre tilstrekkelig jordsmonn for ny vegetasjon.

2.1.6 Trær

Eksisterende trær med stammeomkrets på mer enn 90 cm, målt én meter over bakken skal bevares.

Det tillates å felle trær som blir direkte berørt av oppføring av ny bebyggelse, men disse skal erstattes med minimum 20 stedegne trær, med min. 20 cm stammeomkrets målt 1 m over terreng.

Fremmede arter (platanlønn) skal fjernes forsvarlig fra området og bringes til spesialmottak for behandling.

2.1.7 Blågrønn faktor

Boligprosjektet skal følge kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor i åpen by.

2.1.8 Avkjørsel

Avkjørsel til planområdet er vist med pil på plankartet.

2.1.9 Parkering

Parkering for bil skal følge den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

Bilparkering for ny bebyggelse skal anordnes under terreng via én nedkjøringsrampe.

Biloppstillingsplassene skal være minimum 2,5 x 5 meter. Bilparkering for eksisterende tomannsbolig løses under terreng i eksisterende underjordisk parkering.

Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av plassene skal ha strømuttak for el-bil, og samtlige plasser skal tilrettelegges for at det kan etableres lading av elbiler på et senere tidspunkt.

Det skal etableres 3 sykkelplasser per boenhet.

2.1.10 Renovasjon

Avfallshåndtering skal løses felles for bebyggelsen. Innenfor areal avsatt til bebyggelses- og anleggsformål tillates benyttet areal til felles oppstillingsplass for avfallsbeholder/container eller nedkast for nedgravede containere.

Det skal etableres atkomst og snuplass/ vendehammer som utformes slik at renovasjonsbil kan manøvrere på egen eiendom og ha tilgang til hentested.

Renovasjonsløsning avklares endelig med Renovasjons- og gjenvinningsetaten ved rammesøknad.

2.1.11 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan for planområdet i målestokk 1:200, og takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise uteoppholdsarealer på tak og terreng, felles areal for lek og opphold, ny og eksisterende vegetasjon, belysning, pergola, gjerder, støttemurer, innkjørsel og adkomst til underliggende parkeringskjeller, levegger, eksisterende dam, sykkelparkering, trafo, snuplass for renovasjonsbil, oppstillingsplass for brannbil, oppsamlingsenheter for avfall, snødeponi, interne gangveier, ny og eksisterende vegetasjon og trær, samt trær som felles som følge av oppføring av bebyggelse.

Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, samt terrengtilpasning til naboeiendommer. Planen skal vise håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

2.1.12 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan som viser hvilke trær som skal bevares og beskyttes i anleggsfasen. Det skal dokumenteres at det er avsatt tilstrekkelig plass i plan og dybde til at rotsystem og krone kan utvikle seg.

2.1.13 Miljøfaglige forhold

Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenseverdier 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 område som omfattes av konsesjon, gitt etter energiloven, skal tilknyttes av fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo legges til grunn.

2.2 Boligbebyggelse, felt B

Arealet gis samme regulering som tilgrensende boligregulering.

2.3 Bolig/barnehage, felt C

Arealet gis samme regulering som tilgrensende bolig-/barnehageregulering.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Veg

Vegen skal være offentlig. Innenfor regulert veibredde skal det opparbeides et fortau fra gnr. 33/bnr. 515 (Doktor Holms vei 4) og frem til og langs med gnr. 33/bnr. 65 (Doktor Holms vei 15). Veirekkverk tillates etablert i veikant ved bratt terreng

3.1.1 Byggeplan

Byggeplan for Doktor Holms vei skal bl.a. vise veiprofil, fortau, kanting, murer, veirekkverk, fall og dekke/belegg. Byggeplanen skal være godkjent av Bymiljøetaten før det kan gis igangsettingstillatelse for boligene.

3.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Arealer avmerket som midlertidig anleggsområde skal være tilgjengelig for anleggsvirksomhet i byggeperioden. Senest ett år etter at veien har fått midlertidig brukstillatelse skal området være istandsatt, og midlertidig regulering oppheves.

Innenfor bestemmelsesområdet vil støttemurer, skjæringer og fyllinger langs veien som er nødvendige for etablering av vei/fortau delvis opparbeides utenfor regulert veiformål.

Eksisterende tre innenfor bestemmelsessonen på eiendommen med gnr./bnr. 33/10 skal beskyttes i anleggsfasen og søkes bevart.

Bestemmelser til hensynssoner

4 Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

4.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560

Eksisterende dam tillates ikke fjernet. Dammen tillates ikke endret uten at det på forhånd er godkjent av Bymiljøetaten. Tiltak vedrørende sikring av dammen og/eller søknadspliktige vedlikeholdsarbeider skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Det tillates ikke inngrep som graving, fylling og rydding av eksisterende steinmasser som vil kunne endre forutsetningene for amfibier i hensynssonen uten at det er på forhånd godkjent av Bymiljøetaten. Trær i hensynssonen skal bevares.

I anleggsperioden for ny bebyggelse skal det etableres ferdselsfri sone og byggejerde langs hensynssonens ytterkant. Det tillates ikke lagring av masser, plassering av anleggsutstyr eller lignende innenfor hensynssonen. Dammen og området rundt tillates bearbeidet i anleggsfasen i dialog med Bymiljøetaten, dersom det medfører at kvaliteten på habitatet forbedres.

Det tillates etablert regnbed og lignende for overvannshåndtering, infiltrasjon og fordrøyning innenfor hensynssonen.

4.2 Fellesbestemmelser for hensynssone – bevaring kulturmiljø

Alle søknadspliktige arbeider innenfor hensynssonen skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak. Søknadspliktige tiltak for eksisterende hovedbygning, gartnerbolig og tilhørende garasjeanlegg kan behandles og igangsettes i henhold til godkjente søknader, uten at rekkefølgekravet om veiopparbeidelse utløses.

4.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570_1

Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminne- og estetiske verdier.

Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som f.eks. vinduer, dører, kledning, takteking bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

4.4 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570_2

Eksisterende gartnerbolig tillates flyttet til ny plassering som vist i plankartet, under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret og at opprinnelige materialer søkes bevart. Ved flytting skal ny fundamentering, grunnmur og eventuelle trapper videreføre opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, detaljering, materialbruk, farger og utførelse. Terreng mellom eksisterende bolig og ny plassering av gartnerbolig skal gis et grønt preg.

Hage- og utomhusanlegg innenfor hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer eksisterende terreng- og landskapsbearbeiding, markdekke, vegetasjon, trær og eldre trapper, murer, portstolper og øvrige utomhuselementer. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdi kan dokumenteres.

Dersom eldre og verneverdige trær må felles pga. sykdom eller skade, skal de erstattes med stedegne trær med stammeomkrets på min. 20 cm målt 1 m over terreng, plantet på et tilsvarende og egnet sted.

Innenfor hensynssonene kan det etableres felles areal på opptil 250 m² for lek og opphold, tilpasset og utformet slik at det oppfattes som en integrert del av eksisterende hageanlegg.

Eksisterende underjordiske parkering/kjeller kan utvides innenfor angitt bestemmelsesgrense #1 og skal integreres som del av anlegget.

Eksisterende atkomst tillates justert i plassering og etablert med snuhammer for renovasjonsbil innenfor hensynssonen.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5 Før bebyggelse tas i bruk

5.1 Veg

Før midlertidig brukstillatelse kan gis for nye boliger, skal Doktor Holms vei være opparbeidet i regulert bredde i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten fra Doktor Holms vei 4 (gnr./bnr. 33/515) frem til og langs med Doktor Holms vei 15 (gnr./bnr. 33/65).

5.2 Blågrønn faktor (BGF)

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

6 Rekkefølge i tid

6.1 Gartnerbolig

Gartnerbolig tillates ikke flyttet før det er gitt rammetillatelse for oppføring av ny bebyggelse.

7 Forslag til beslutning

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Doktor Holms vei 15, Holmenkollen, som omreguleres fra byggeområde for boliger til:

- Bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse, bolig/barnehage)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (veg)
- Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)
- Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ONV-201605536, datert 21.08.2017 og revidert 01.07.2019 og 14.10.2020.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.03.2021 av:

Magnus Elton Veflen – saksbehandler

Marianne Knutssøn Lindeberg – enhetsleder

Andreas Vaa Bermann - avdelingsdirektør