

S-4177

Breigata 10 m.fl. Nordbygata og del av Nordbygata Gnr. 230 og Bnr. 19 - 22, 214 og 422

Vedtaksdato: 28.09.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200106077](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200106077

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: BREIGATA 10 MFL., NORBYGATA OG DEL AV NORBYGATA, GNR. 230 OG BNR. 19-22, 214 OG 422

§ 1. Avgrensning

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00222 og datert 20.02.03, revidert 26.01.05.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområder for bolig med tilhørende anlegg (garasjeanlegg), forretning, kontor, bevertning og offentlig bygning/allmennyttig formål - barnehage
- Offentlig trafikkområde - vei og fortau
- Spesialområde bevaring - offentlig bygning/allmennyttig formål - barnehage

§ 3. Fellesbestemmelser

Beboere innenfor planområdet skal ha tilgang til hele uteområdet innenfor reguleringsområdet. Det stilles krav om tinglysning av denne retten før rammetillatelse gis. Det tillates ikke uteservering i innvendig gårdsrom.

Bruksareal hvor avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i T-BRA. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet regnes som 50% T-BRA.

Bygningene skal plasseres innenfor de på planen viste gesimshøyder og byggegrenser.

Bebyggelsen innen hvert felt skal gis en helhetlig bygningsmessig komposisjon og arkitektur i samspill med bebyggelse på tiliggende felt.

Gjerde på område regulert til barnehage skal være av type åpent netting-/plankegjerde, for øvrig tillates ingen gjerder innenfor området.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for felt A og felt B skal være minimum 25 m² pr. boenhet. Maksimum 15% av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/balkong.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform. For felt B og C tillates takoppbygg for tekniske rom, trapper og heis å overstige maksimal gesimshøyde med inntil 3,5 meter. I felt A, B og C tillates alle takflater benyttet til takterrasser.

§ 4. Byggeområde

§ 4.1 Felt A skal inneholde maks 65 % 2 roms leiligheter. Minst 35 % skal være 3 roms eller større. Prosent tomteutnyttelse skal ikke overstige % TU = 454 %.

Det tillates forretning, kontor og bevertning i 1. etasje og kontor i 2. etasje.

Det tillates bygget utenpåhengte balkonger fra 3. etasje mot Breigata.

§ 4.2 Felt B skal inneholde maks 30 % 2 roms og 70 % 3 roms eller større, hvorav 30 % 4 roms eller større. Prosent tomteutnyttelse skal ikke overstige % TU = 200 %.

Det tillates forretning, kontor og bevertning i 1. etasje og kontor i 2. etasje i bebyggelsen mot Breigata.

Mot krysset Breigata/Motzfeldts gate skal visuell kontakt mellom gate og gårdsrom sikres med en minimum 3.0 m bred passasje i bebyggelsens 1. og 2. etasje.

§ 4.3 Felt C skal inneholde maks 40 % 2 roms og 60 % 3 rom eller større. Prosent tomteutnyttelse skal ikke overstige TU = 295 %.

Det tillates forretning og bevertning i 1. etasje og kontor i 1. til 3. etasje. Det skal være kontorer i 2. og 3. etasje mot Nylandsveien mens det tillates boliger mot bakgården.

§ 4.4 Felt D skal benyttes til barnehageformål. En del av utearealet, ca 340 m², skal være tilgjengelig for beboerne i felt C i tidsrommet 17.00-07.30 på ukedager, samt helger og helligdager. Det stilles krav om

tinglysning av denne retten før rammetillatelse gis.
Det tillates kun oppført bygg på maks 50 m² i en etasje innenfor feltet.

§ 4.5 Ettromsleiligheter tillates ikke i felt A, B og C.

§ 5. Spesialområde – bevaring (offentlig bygning/allmennnyttig formål - barnehage)

Barnehagebygningens eksteriør tillates ikke endret. Vedlikeholdsarbeider som ikke endrer bygningens eksteriør kan tillates. Alle tiltak som berører bygningens eksteriør skal forelegges Byantikvaren. Bygningen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseende.

§ 6. Avkjørsel

Avkjørsler er markert med piler på plankartet. Motzfeldts gate 6 og 8 (gnr 230 bnr 419) skal ha atkomst til egen parkeringskjeller over Breigata 12B til 18 (gnr 230 bnr 20, 21, 22). Det stilles krav om tinglysning av denne retten før rammetillatelse gis.

§ 7. Parkering

Parkering for bolig i Felt A, B og C skal etableres i underjordiske parkeringskjellere etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Det tillates noe sykkelparkering ved inngangssoner til boliger i gårdsrommet. Øvrig sykkelparkering legges til kjeller.

§ 8. Utomhusplan

Utomhusplan skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Planen skal vise terreng med eksisterende og nye kotehøyder, avkjørsler, gangstier og veier, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, eventuelt parkering på terreng og forbindelsen mellom utearealene for hvert felt. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig vegetasjon. Eksisterende trær på Felt D skal bevares.

Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Opparbeidelse av utearealene i henhold til godkjent plan skal senest være ferdig før brukstillatelse.

§ 9. Forurensning

Luftforholdene skal tilfredstilles i henhold til SFT – rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende rapport.

Før det foretas terrenginngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares om det foreligger jordforurensning i reguleringsområdet. Dersom det oppdages jordforurensning skal forurensningsmyndighet varsles.

§ 10. Støy og vibrasjoner

De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter/rundskriv som erstatter dette, skal følges. For bebyggelse som er utsatt for høyere støynivå enn fastsatt i rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter/rundskriv som erstatter dette, skal fasader og vinduer støyisoleres i samsvar med kravene. Detaljerte støyberegninger samt plan over støybeskyttende tiltak, også i forhold til takterrasser skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Nødvendige tiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse.