

S-5033

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Teisenveien 5

Vedtaksdato: 15.05.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201416451](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



Reguleringsplan for Teisenveien 5

Reguleringsbestemmelser, alternativ 1
 Detaljregulering for gnr. 132 bnr. 121 med flere.

Kartnummer USI-201416451-1 datert 29.01.2015, revidert 25.01.2018 og 10.09.2018.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for nye omsorgsboliger, barnehage og tilhørende infrastruktur i et etablert boligområde. Ny barnehage, samt en mindre andel kontorer og institusjonsfunksjoner av sosial karakter, planlegges innenfor eksisterende bevaringsverdig bebyggelse og utomhusanlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltak innenfor planområdet. Overvann skal tas hånd om lokalt, fortrinnsvis ved åpne løsninger. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Overvannsløsningen skal være opparbeidet før tiltak innenfor formålet tas i bruk. Ved en trinnvis utbygging skal det leveres en felles overvannsplan som tar høyde for hele planområdet.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

1.2 Trær som skal bevares

Trær som er markert som bevaringsverdige på plankartet, skal bevares. Fagmessig beskjæring av trærne tillates. Felling av dokumentert døde eller syke trær tillates på vilkår av at det plantes ett nytt, stedegent tre for hvert felte tre.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en plan for sikring av trærne under anleggsfasen. Tiltak eller byggeproper innenfor treets rotsone tillates ikke. Treets rotsone regnes som største omkrets av treets krone.

1.3 Gangforbindelse

Det skal anlegges en allmenn tilgjengelig gangforbindelse fra eksisterende gang- og sykkelvei i nordvest til gatetunet. Gangforbindelsen skal gå over areal regulert til bolig/barnehage og institusjon (omsorgsboliger). Hele strekningen skal opparbeides med sammenhengende uttrykk og lesbarhet og med hovedsakelig 1,5 meter bredde.

Det skal i tillegg anlegges en allmenn tilgjengelig gangforbindelse fra felles gatetun til Teisenparken. Gangforbindelsen skal etableres med minimum 2,0 meter bredde.

1.3.1 Illustrasjonsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn illustrasjonsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan gangforbindelsen kobles på hovedsykkelruten. Illustrasjonsplanen skal forelegges Statens vegvesen for uttalelse før det fattes vedtak.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Utnyttelse

Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - barnehage/ institusjon/ kontor
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 6 300 m². Av disse skal minimum
BRA= 3 100 m² benyttes til barnehageformål.

- Innenfor byggegrenser og kotehøyder for areal B tillates maksimum 600 m² BRA
- Innenfor byggegrenser og kotehøyder for areal C tillates maksimum 1 180 m² BRA
- Innenfor byggegrenser og kotehøyder for areal D tillates maksimum 100 m² BRA

Bolig/barnehage

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 8 800 m². Av disse skal minimum 700 m² BRA
benyttes til barnehageformål.

Boligbebyggelse – felt 1

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 4 300 m².

Institusjon (omsorgsboliger)

Tillat bruksareal skal ikke overstige BRA=12 300 m². Arealer delvis under terreng medregnes
i utnyttelsen. Arealer under terreng medregnes ikke i utnyttelsen.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, regulerte høyder og maksimale
kotehøyder som angitt på plankartet.

Mindre byggverk som boder/leskur, ramper til parkeringskjeller/ -anlegg, støttemurer,
overdekte sykkelparkeringsplasser, energistasjoner, nettstasjoner og areal for
avfallshåndtering kan plasseres utenfor byggegrenser.

2.1.3 Utforming

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng,
omgivelser og nabotomter. Bebyggelsen skal gis et helhetlig preg når det gjelder volum og
fasadeutforming, herunder materialbruk og farger. Nybygg, tilbygg og påbygg skal tilpasses
det eksisterende kulturmiljøet i form, materiale og farge, og videre underordne seg de
bevaringsverdige bygningene.

Takene skal vurderes som en del av byens landskap og behandles som en del av tiltakets
samlede arkitektoniske uttrykk.

2.1.4 Krav til uteoppholdsareal

Arealer til åpen overvannshåndtering som regnbed og nedsenket terreng, skal opparbeides
som et bruks- og opplevelseselement i uteoppholdsarealene.

2.1.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200.

Planen skal vise opparbeidelse av de ubebygde delene av tomten, herunder uteoppholdsareal,
gatetun, parkering med snumulighet, areal for varelevering, sykkelparkering, trær, herunder
eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon, beplantede og møblerte

oppholdsarealer, interne gangstier, belysning, paviljong, areal til avfallssortering, tilgang til avfallsbeholder med renovasjonskjøretøy, oppstillingsplass for brannbil, gjerder, støttemurer, levegger/støyskjerming og andre konstruksjoner, areal til fordøyning av overvann, lokal håndtering av overvann og snø. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og planlagt terreng, beplantning og grønne vegetasjonsflater, samt terrengetilpassing mot naboeiendommene/tilliggende felt.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.6 Parkering

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

For bil:

- Fra 0,4 plasser til 0,8 plasser pr. 100 m² BRA boligkompleks
- Fra 0,6 til 1,8 parkeringsplasser per 10 sengeplasser for formål regulert til institusjon (omsorgsboliger)
- Inntil 1 parkeringsplass for forflytningshemmede for formål regulert til barnehage
- Fra 1,2 til 4,2 plasser per 1 000 m² BRA kontor

For sykkel:

- 3 plasser per 100 m² BRA boligkompleks
- 6 plasser per 10 sengeplasser for institusjon (sykehjem/omsorgsboliger)
- Fra 6 plasser per 10 årsverk for formål regulert til barnehage
- 21 plasser per 1 000 m² BRA kontor

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Nye biloppstillingsplasser for institusjon (omsorgsboliger), kombinert bebyggelse og anleggsformål - barnehage/institusjon/kontor skal etableres i parkeringsanlegg innenfor areal regulert til institusjon (omsorgsboliger) med unntak av 1 parkeringsplass for forflytningshemmede som tillates i formål regulert til gatetun.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for forflytningshemmede.

For bolig og kontor: Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser. Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt, og minimum 30 % skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler. Der minimumskravet gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser, skal minst 50 % av plassene ha overbygg. Om parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlåst.

For bolig og institusjon: Der minimumskravet gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser, skal det avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstrautstyr.

For boligbebyggelse felt 2 skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for bolig (småhus) 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 Miljøverndepartementets retningslinje

for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/16, tabell 3, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Alle leilighetene skal ha minimum en fasade der halvparten av oppholdsrom, herunder minst ett soverom, skal ha vindu eller dør som åpner mot stille side. Minimum 90 % av leilighetene skal oppnå kravet om stille side ved riktig plassering og utforming av leilighetene. Maksimalt 10 % av balkongene tillates innglasset som avbøtende tiltak.

Barnehagens uteareal mot Teisenveien i gul sone skal ikke overskride grenseverdien $L_{den} \leq 55$ dB. Støyutsatte arealer innenfor gul sone skal benyttes til aktiviteter som tåler og/eller genererer støy.

Det skal oppføres støyskjerm mot Teisenveien med plassering som vist på plankartet og med høyde maks 1,5 meter over ferdig planert terreng. Støyskjermen langs Teisenveien skal være transparent.

Støyskjerm og tiltak mot støy, jf. 2.6.2 og 2.6.3, skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.8 Luftkvalitet

Anbefalte grenser for luftkvalitet i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn.

Sammen med søknad om rammetillatelse for omsorgsboliger eller barnehage skal luftforholdene på utearealene dokumenteres, og det skal gjennomføres avbøtende tiltak, som for eksempel vegetasjonsskjerm mot nord og vest, som bidrar til å dempe luftforurensningen. De avbøtende tiltakene skal forelegges Bymiljøetaten for uttalelse før det fattes vedtak.

Avbøtende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Luftinntak skal plasseres på steder med lav luftforurensning.

2.1.9 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 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.

2.1.10 Nettstasjon

Nettstasjoner og energisentraler kan etableres innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg. Eventuelle nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjon tillates etablert innenfor bygningskropp.

2.2 Fellesbestemmelser for kombinert bebyggelse- og anleggsformål barnehage/ institusjon/kontor og annet uteoppholdsareal (uteopphold for barnehage)

2.2.1 Krav til utearealer

Minste uteoppholdsareal for barnehage skal være 19 m² per barn. Uteoppholdsarealer for barnehage skal tilpasses de aktuelle aldersgruppene og gis en attraktiv utforming som inviterer til fysisk aktivitet.

For barnehagen mot Teisenveien innenfor gnr/bnr 132/121 skal minimum 60 % av uteoppholdsarealet opparbeides med vegetasjonsdekke. Det skal etterstrebtes å benytte naturmaterialer for faste dekker. Det tillates ikke bruk av gummidekker.

Atkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy til omsorgsboligene tillates plassert over utearealer regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål (barnehage/institusjon/kontor).

Areal regulert til annet uteoppholdsareal (uteopphold for barnehage) skal være uteoppholdsareal for barnehagen innenfor areal regulert til bolig/barnehage, og minimum 60 % av uteoppholdsarealet skal opparbeides med vegetasjonsdekke.

Barnehagens uterom skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

2.3 Fellesbestemmelser for institusjon (omsorgsboliger) og bolig/barnehage

2.3.1 Plassering og høyder

Innenfor de øverste 2,5 meter av maksimum gesims tillates kun etablert takoppbygg for tekniske installasjoner, heis- og trappeoppbygg på inntil 5 % av takets areal. Innenfor de øverste 2,5 meter av maksimum gesims for garasjeanlegget tillates kun etablert tak for overdekket uteoppholdsareal på inntil 50 m².

Takoppbygg skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv.

2.4 Boligbebyggelse (Felt 1-2)

Bebyggelsen skal benyttes til bolig.

2.5 Bolig/barnehage

2.5.1 Krav til ubebygd areal

Ubebygd areal unntatt kjøreareal, renovasjon og parkering skal benyttes til uteareal for boligene.

2.6 Institusjon (omsorgsboliger)

2.6.1 Plassering og høyder

Balkonger og karnapper kan krage inntil 1 meter ut over byggegrensen så fremt det er minimum 4 meter fra eiendomsgrense.

2.6.2 Utforming av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal opparbeides med vegetasjonsdekke på takflater som ikke benyttes til takoppbygg eller uteoppholdsarealer.

Fasader skal bygges med kvalitetsmaterialer. Innglassede balkonger skal oppføres med høy estetisk kvalitet.

Nybygget skal tilpasses vernet bebyggelse ved at fasadematerialene, inkludert balkonger, skal ha en begrenset farge- og materialpalett. Bebyggelsens fasade mot nord skal utformes med minimum 15 % vindusareal. I hver etasje skal vinduene fordeles jevnt langs hele fasadens lengde for å sikre sikt til omgivelsene mot nord.

Minimum 1/3 av østre og vestre fasade i 1. etasje av søndre fløy skal ha etasjehøye vinduer for å sikre visuell kontakt mellom de to gårdsrommene på øst- og vestsiden av omsorgsboligene. Det skal etableres gangatkomster fra begge gårdsrom for å sikre gjennomgang.

Det tillates oppført én ny parkeringsetasje (med tak) på eksisterende parkeringshus innenfor eiendom 132/108. Garasjeanleggets takflate skal ha støyskjerm/levegg mot nord og vest med plassering og maksimum høyde som vist på plankartet.

Støyskjerm/levegg på garasjeanleggets tak skal integreres i det arkitektoniske formspråket slik at bebyggelsen samlet sett fremstår helhetlig utformet, og skal utformes med minimum 15 % transparente flater for å sikre sikt mot nord og vest.

2.6.3 Bokkvalitet

Det tillates ikke ensidige leiligheter mot støyutsatt side i nord eller i rød sone for luftforurensning.

Alle leiligheter i omsorgsbygget skal ha egen balkong/privat uteareal på minimum 5 m² og det skal etableres fellesbalkonger mot syd, på minimum 20 m² i alle boligetasjer. Det skal sikres innendørs fellesrom i nærhet av trapp og heis i 5. og 6. etasje. Fellesrommene skal være på minimum 20 m².

2.6.4 Krav til utearealer

Minste uteoppholdsareal skal være minimum 25 m² per boenhet, hvorav minst 40 % skal være på terreng. Felles og privat uteoppholdsareal på terreng, herunder atkomst og oppstillingsplass for brannbil og mannskapsbil og markterrasser, lokk/garasjetak og balkonger skal medregnes i minste uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal på terreng skal opparbeides parkmessig med sittegrupper, beplantning og gangstier. For harde flater skal det benyttes belegningsstein. Atkomst og oppstillingsplass for brannbil og mannskapsbil skal opparbeides med fast dekke av høy kvalitet og markeringer som innbyr til lek og bevegelse for alle aldre, og inviterer til samhandling mellom generasjoner. Det skal sikres minst 350 m² parkmessig opparbeidet uteoppholdsareal over garasjeanlegg. Arealet skal utformes med inndeling i og møblering av ulike oppholdssoner.

Privat uteoppholdsareal i 1. etasje skal opparbeides som markterrasser.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snumulighet for nytte- og utrykningskjøretøy og personbiler innenfor område regulert til institusjon (omsorgsboliger).

2.6.5 Varelevering og renovasjon

Varelevering og renovasjon skal skje fra Teisenveien via gatetunet.

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

3.1 Gatetun

Gatetunet skal være felles for gnr/bnr 132/121, 132/122, 132/132 og 132/108 og eventuelle framtidig fradelte eiendommer fra disse.

Innenfor gatetunet skal det opparbeides minimum 4 meter kjøreatkomst og 2 meter bred gangatkomst fra Teisenveien til barnehagens hovedport/inngang.

Gangarealet kan etableres i plan med kjørevei såfremt det fremgår tydelig skille i belegningen. I så tilfelle skal gangarealet opparbeides med ulik farge og/eller dimensjoner på belegget for å skape god lesbarhet.

Innenfor gatetunet tillates minimum én parkeringsplass for forflytningshemmede, overdekket sykkelparkering og avfallspunkter.

3.2 Annen veigrunn – grøntareal

Sidearealet inngår som en del av det offentlige veiarealet. Arealet skal beplantes og ha samme bestemmelser som den til enhver tid tilliggende regulering for annen veigrunn i nordvest.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Park

Parkarealet skal være offentlig og parkmessig opparbeidet som en del av Teisenparken. Parkarealet skal ha samme bestemmelser som den til enhver tid tilliggende regulering for Teisenparken.

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

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

5.1 Sikringssone – frisikt H140

Innenfor frisiktsonen skal det alltid være fri sikt tilsvarende 0,5 meter over fluktlinjen mellom Teisenveien og felles gatetun.

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

6.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

6.1.1 Fellesbestemmelse

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

Det tillates riving av bygning K markert som forutsatt fjernet i plankartet.

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

6.1.2 Bebyggelse som skal bevares

Eksisterende bygninger markert som «Bygg, kulturminne, m.m. som skal bevares» tillates ikke revet eller fjernet.

Bygningenes eksteriør, bærende konstruksjoner, innganger/trappeoppganger med veggmalier samt midtkorridor skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Ved restaurering, vedlikehold eller reparasjon av eksteriøret og de utvalgte interiørene skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, listverk, veggkledning m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Bygg B, C og D kan ombygges eller rives og erstattes med nye bygg innenfor byggegrenser og byggehøyder som vist på plankartet. Bygg B kan gis et kontrasterende arkitektonisk uttrykk såfremt nybygget underordner seg og ivaretar vernehensyn for anlegget for øvrig. Bygg C og D skal tilpasses det eksisterende kulturmiljøet i form, materiale og farge, og videre underordne seg de bevaringsverdige bygningene.

Innenfor de øverste 5,5 meter av maksimum gesims for bygg B tillates kun etablert takoppbygg for heis. Takoppbygget skal behandles som en del av tiltakets samlede

arkitektoniske uttrykk og skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv mot skolegården. Takoppbygget kan kobles til bygg A via ny forbindelse på maksimum BRA=10 m².

6.1.3 Uteområder som skal bevares

Uteareal på eiendommene skal bevare sin grønne hovedkarakter. Eiendommene skal opparbeides og videreføres med variert vegetasjon for å beholde sitt grønne preg ut mot veien.

Eksisterende elementer i skolegården og øvrige utomhusanlegg som porter, støttemurer og trapper skal bevares eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling og tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres, samt verdifulle trær.

Innenfor hensynssonen er det tillatt å opparbeide barnehagens uteareal med installasjoner for lek og dekker som er tilpasset formålet, universell utforming, samt tiltak for håndtering av overvann. Det tillates inngjerding av barnehagens utearealer.

6.1.4 Interiør som skal bevares

De originale trapperommene og veggmaleriene i hovedfløyen i bygg A skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #1

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredete kulturminnet, id 215301. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

8 Bestemmelsesområde #2

Verneverdig paviljong med terrasse og tilliggende gjerde skal bevares og flyttes til bestemmelsesområde #2 som vist i plankartet.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

9 Før bebyggelse tas i bruk

9.1 Institusjon (omsorgsboliger) og kombinert bebyggelse- og anleggsformål (barnehage/kontor/institusjon)

Før første midlertidige brukstillatelse gis for institusjon (omsorgsboliger) eller kombinert bebyggelse- og anleggsformål – barnehage/institusjon/kontor, skal:

- felles gatetun være ferdig opparbeidet
- gangforbindelsen fra felles gatetun til Teisenparken være ferdig opparbeidet
- verneverdig paviljong med terrasse og tilliggende gjerde flyttes til bestemmelsesområde #2
- Teisenparken være oppgradert. Minimumskrav for utstyr er sitteplasser til 6 personer og utegrill. Lokalisering og utforming skal avtales med Bydel Alna.

9.2 Institusjon (omsorgsboliger)

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal gangforbindelse fra eksisterende gang- og sykkelvei i nordvest til felles gatetun være ferdig opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 15.05.2019 sak 119.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.05.2019



Ina Rognerud, bem.