



S-4935

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Stålverksveien 1, Ensjø, som omreguleres fra industri til: Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau Grønnstruktur - friområde.

Vedtaksdato: 14.12.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201312694](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201312694

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STÅLVERKSVEIEN 1, ENSJØ

Gnr. 130, Bnr. 105.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer ONV-201312694, datert 26.08.2014 og revidert 09.05.2016.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau
- Grønnstruktur – friområde

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal for planområdet skal ikke overstige BRA= 10 000 m².

Plan som ligger helt under terreng eller som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

§ 3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser og med maksimale høyder som vist på plankartet. Mot Malerhaugveien skal bebyggelsen legges i byggegrensen. Det tillates oppført støttemurer, trapper, ramper, avfallsbeholdere og trafo utenfor byggegrensene.

Maksimal gesimshøyde vist på kart inkluderer oppbygg på tak for heis, trapp og tekniske installasjoner. Maksimal gesimshøyde tillates på inntil 20 % av takflaten i en høyde av 3,5 meter over underliggende takflate. Unntatt fra dette er nødvendig sikring og skjerming for takterrasser. Oppbygg på tak skal samles til færrest mulige volumenheter. Rekkverk for sikring av felles takterrasser skal være inntrukket minimum 2 meter fra takflatens skjæring med fasaden i underliggende etasje.

Balkonger kan krage ut over bygningens fasadeliv med inntil 2,0 meter.

§ 3.3 Utforming

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming og detaljering.

Bebyggelsen skal ha bestandige, lyse materialer av høy kvalitet og et moderne formspråk. Det skal være flate tak som legger til rette for takterrasser.

Eksponert garasjeetasje mot Stålverksveien skal utformes som en grønn terrengskråning.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygging skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.

Ensidig orienterte leiligheter mot nord/ nordøst tillates ikke.

§ 3.4 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal være:

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

Kategori 2: minst 40 % leiligheter med over 80 m² BRA hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på cirka 20 m² BRA integrert.
Leiligheter mindre enn 35 m² tillates ikke.

§ 3.5 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet for boligene skal utgjøre minimum 25 % av boligenes samlede BRA. Minimum 60 % av dette skal ligge på terreng eller lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av utearealet.

Alle leiligheter skal ha balkong eller privat uteareal mot stille side.

Ubebygget areal som ikke benyttes til kjørearealer og gangarealer skal opparbeides parkmessig.

Overvann skal brukes som et opplevelseselement i utformingen av utearealene.

Uteareal på dekke over parkeringskjeller, skal dimensjoneres for en jordoverdekning på 80 cm. Minst 20 % av grøntareal over parkeringskjelleren skal ha et vekstlag på minimum 80 cm. På øvrige områder kan det benyttes vekstlag på minimum 40 cm. Det skal være variert beplantning, som inkluderer trær i uteoppholdsarealet og langs Stålverksveien og Malerhaugveien. Trær som må felles i friområdet i forbindelse med bygge- og anleggsarbeid, må erstattes med nye trær.

§ 3.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise beplantning, oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, renovasjonsløsning og interne gangveier inklusiv gangforbindelser og trapper fra fortau i Stålverksveien til øvre nivå i friområdet (Østre parkdrag).

Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og universell tilgjengelighet.

Planen skal vise eventuelle støyreducerende tiltak på terreng og hvordan krav til håndtering av overvann på egen grunn er løst.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Fortau langs Stålverksveien og Malerhaugveien skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§ 5 Grønnstruktur – Friområde

Friområdet skal være offentlig.

§ 5.1 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes landskapsplan for friområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise en universelt utformet gangvei med maksimal stigning 1:12 fra Østre parkdrag til fortauet langs Stålverksveien, en trapp langs Lillebergbekken fra Østre parkdrag til Stålverksveien, gjenåpning av Lillebergbekken, og en gangsti fra Østre parkdrag langs grense til nabo i nord, i Nordre tverrforbindelse, opp til Malerhaugveien. Planen skal vise gammelt og nytt terreng og sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse, materialbruk og beplantning. Plan for opparbeidelse av friområdet innenfor planområdet skal være godkjent samtidig med rammetillatelsen.

§ 6 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

§ 7 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal anordnes under terreng etter den til enhver tid gjeldene parkeringsnormen for «tett by». Minimum 5 % av p-plassene skal tilrettelegges, utformes og dimensjoneres for forflytningshemmede. Det tillates sykkelparkering på terreng.

§ 8 Miljøforhold

§ 8.1 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Fortrinnsvis gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for overvannshåndteringen og valg av løsning skal begrunnes. Valg av løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse, før det fattes vedtak om rammetillatelse. Ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenning og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. I anleggsfasen tillates ikke ført urensert overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Overvannsløsninger skal være opparbeidet før første tiltak etter planen tas i bruk.

§ 8.2 Støy

Støynivået på uteoppholdsarealet og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne. Avbøtende tiltak skal inngå i byggesøknaden og være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående og minst ett soverom skal vende mot stille side. Leiligheter med soverom på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon.

§ 8.3 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.

§ 9 Dokumentasjonskrav/sikringstiltak

Før det gis igangsettingstillatelse for sprengningsarbeider og terrenginngrep i planområdet skal fagområdet for grunnundersøkelser / geoteknisk stabilitet og bæreevne være ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

§ 10.1 Friområde langs Lillebergbekken med gangvei til Stålverksveien

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i reguleringsplanen skal:

- friområde med en universelt utformet gangvei til Stålverksveien være opparbeidet til en standard som kommunen kan godkjenne.
- en trappeforbindelse fra Østre parkdrag til Stålverksveien langs Lillebergbekken være opparbeidet til en standard som kommunen kan godkjenne.

- det være tilrettelagt for at Lillebergbekken i en senere fase kan åpnes gjennom friområde.

§10.2 Friområde med gangforbindelse fra Malerhaugveien til Østre parkdrag

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i reguleringsplanen skal friområde med gangsti fra Malerhaugveien til Østre parkdrag være opparbeidet til en standard som kommunen kan godkjenne.

§ 10.3 Fortau i Stålverksveien og Malerhaugveien

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal fortau i Stålverksveien og Malerhaugveien langs planområdet være opparbeidet til en standard som kommunen kan godkjenne.

§ 10.4 Nordre tverrforbindelse

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i reguleringsplanen, skal Nordre tverrforbindelse i Grønvoll allé mellom Malerhaugveien og Grønvoll park være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§10.5 Grønvoll Park

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i reguleringsplanen, skal Grønvoll park være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.12.2016 sak 344. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 11.01.2017

Kjersti Simonnæs, bem.