

S-5043

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ensjøveien 4

Vedtaksdato: 19.06.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201616414](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Ensjøveien 4

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr. 128/36

Kartnummer OSO-201616414-2, datert 23.01.2018

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boliger og barnehage, samt publikumsrettede næringsarealer langs 1. etasje i Ensjøveien 4, på en bymessig måte som styrker Ensjø som en utvidet del av indre by og som bidrar til at Ensjøveien etableres som en bygate.

Bestemmelser til arealformål**1 Kombinerte hovedformål****1.1 Utnyttelse**

Bruksareal skal ikke overstige 7 113 m² BRA.

Parkeringskjeller, bodareal, trapperom og tekniske rom helt eller delvis under terreng medregnes ikke i BRA. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Det skal i tillegg til bolig etableres barnehage med minimum 720 m² BRA.

Det skal etableres inntil 500 m² forretning/kontor/ bevertning i 1. etasje mot Ensjøveien.

1.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres i byggegrensen mot Ensjøveien fra 2. etasje og oppover, og for øvrig innenfor høyde- og bestemmelsegrenser som vist i plankartet.

Parkeringsanlegg skal etableres innenfor bestemmelsesgrensene. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrensen. Balkonger kan krage inntil 2 meter ut fra fasadeliv og utover byggegrense, med unntak av mot Ensjøveien og mot Gjøvikbanen, der balkonger ikke tillates utkraget over byggegrense. Det skal opparbeides parkeringsanlegg under terreng innenfor bestemmelsegrense for p-anlegg.

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulert byggegrense og inntil 1 m fra eiendomsgrense, og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Plassering skal tilrettelegges for fremkommelighet for nød- og nyttetransport.

Barnehage skal etableres i 1. etasje i bygg A og ha direkte tilknytning til eget uteareal.

Gulvet i 1. etasje mot Ensjøveien skal ligge på samme nivå som fortau.

Innenfor de øverste 4 m av maks. regulerte høyder som vist på plankartet tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, samt støyskjerming og pergolaer for takterrasser, med maksimum 15 % av underliggende etasjes areal. Støyskjerming og pergola kan være inntil 2,5m høye.

Det tillates etablert forstøtningsmur og trapp fra boligenes uteområde mot Ensjøveien utenfor byggegrensen. Støyskjerm med høyde inntil 2 meter mot Gjøvikbanen tillates oppført utenfor byggegrensen.

1.3 Utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging, og ha variert materialbruk med høy kvalitet. Fasader skal brytes opp slik at store, monotone flater unngås.

Arealer for kontor/forretning/bevertning skal være henvendt mot offentlig gate og ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass, som ikke tillates dekket til med foliering, reklame eller tette gardiner.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg, takoppbygg og støyskjermer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Bygningsdybden skal være maksimalt 13,5 m.

Svalganger som betjener mer enn to leiligheter tillates ikke.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Port til parkeringskjeller skal utformes som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk. Innkjøring til parkeringskjeller skal være fysisk atskilt fra gangadkomst øst i planområdet og markeres med nedsenket kantstein.

1.4 Leilighetsfordeling

Maksimum 35 % av leilighetene kan 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 Avkjørsel

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

1.6 Parkering

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

Bil:

0,4 plasser per 100 m² BRA bolig.

5,4 plasser per 1000 m² forretning.
0-1,2 plasser per 10 årsverk for barnehage.
1,2 plasser per 1000 m² kontor.
0 - 0,2 plasser per 10 seter for bevertning

Sykkel:

3 plasser per 100 m² BRA bolig.
Fra 18 plasser per 1000 m² forretning
Minimum 6 plasser per 10 årsverk for barnehage.
Fra 21 plasser per 1000 m² kontor
Fra 6 plasser per 10 seter for bevertning

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være utformet for, og kunne reserveres for forflytningshemmede. I tillegg skal det avsettes 1 parkeringsplass for forflytningshemmede kun for barnehagen. Denne skal plasseres nærmest mulig barnehagens inngang.

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 for el-sykler, og minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene 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 ekstraustyr

1.7 Krav til uteoppholdsareal

1.7.1 Uteoppholdsareal for bolig

Felles uteoppholdsareal skal være minst 20 % av samlet BRA for bolig. Minst 60 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk.

I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, interne veier og takterrasser. Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke, med mindre arealet innehar kvaliteter som akebakke eller lignende. Felles uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for lek og aktivitet for alle aldersgrupper.

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. Ny vegetasjon skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Det skal skilles mellom private og felles uteoppholdsarealer med gjerder/hekk/vegetasjon. Minst 30 % av uteoppholdsarealet på terreng skal ha minimum 1 m jorddybde.

Felles takterrasser som inngår i felles uteoppholdsareal skal utformes med inndeling i, og møblering av ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha nødvendig støy-, sol- og vindavskjerming ved hjelp av leegger, pergolaer, plantekar m.m. Minst 20 % av felles takterrasser skal ha 40 cm jorddybde for beplantning.

1.7.2 Uteoppholdsareal for barnehage

MUA (Minste uteoppholdsareal) pr. barn skal være 14,4 m². Arealet skal beplantes slik at det fremstår som en naturlig utvidelse av friområdet i øst. Barnehagens gjerder skal fremstå som visuelt åpne. Arealet skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både for større grupper, på tomannshånd og individuelt.

1.7.3 Skjermingstiltak for magnetfelt

Områder innenfor planområdet som har magnetfelt over 0,4µT tillates ikke opparbeidet til lek- og opphold med mindre det er gjennomført skjermingstiltak som reduserer nivået til under 0,4µT. Dersom skjermingstiltak ikke gjennomføres, tillates områder med magnetfelt over 0,4µT brukt til sykkelparkering, avfallshåndtering eller beplantet med buskvekster med torner.

1.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligbebyggelse og barnehage. Planen skal dokumentere: utforming og materialbruk i sittegrupper, lekeapparater, gjerder, leegger og støttemurer, gangveier, internveier, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater. Eventuelle skjermingstiltak må vises i planen.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

1.9 Miljøtema

1.9.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres i den grad grunnforholdene tillater det, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene. Flomveier skal være erosjonssikre og dimensjoneres for et 100-års regn.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og valg av løsning skal begrunnes. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

Overvannsløsninger skal være opparbeidet før første søknadspåliggende byggetiltak etter planen tas i bruk.

1.9.2 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne. Det skal etableres en støyskjerm der boligens uteoppholdsareal åpner seg mot Gjøvikbanen. Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Alle leiligheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minimum ett soverom mot stille side.

1.9.3 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.

1.9.4 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal plasseres i parkeringskjeller.

Bestemmelser til hensynssoner

2. Hensynssoner

2.1 Andre sikringssoner H 190 (restriksjoner for anlegg i grunnen)

Det er regulert sikringssone for T-baneanlegget på 10 meter, målt fra ytterkant tunnelkonstruksjon, horisontalt til begge sider og vertikalt over og under anlegget. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving eller andre tiltak som kan medføre skade på T-baneanlegget uten forhåndsgodkjenning av anleggseier, jf. Jernbanelovens § 10. Tillatelse fra anleggseier skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

3.1 Før igangsettingstillatelse

3.1.1 Ensjøveien

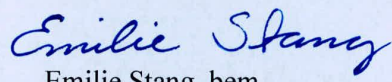
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal del av Ensjøveien være sikret opparbeidet.

3.1.2 Gangbro over Gjøvikbanen

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal gangbro over Gjøvikbanen syd for planområdet være sikret opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 19.06.2019 sak 201.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 24.06.2019


Emilie Stang, bem