

Films

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO	
D.J. nr. 0040	
Mottatt	JAN.
Gnr.	Bnr.
Bl. nr.	

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre Mullsbay under dannede 4/vis S. Skansen.

Ansvarshavende Byggen S. Skansen
Bygdnesveien 15, Bygdø

Approbert

Påbegynt 29.9.55

Ferdigattestert 7/3.58 63

Kan fall.
11-57

Meldt SEP 29/6-79, Type 7 No
Martin Borrebekkenvei
15-21

Arbeidets art Vanningshus

G.nr. 123 b.nr. 521 + 439 pars. 607 Matr. nr.

Blom II. Olav Holten.

bl. 11 - bl. 2.

ort fi
ort fi

Report til

Report til

X

Sokkel c+133.60

legn. nr. ✓

Journalnt. **40**
Innlevert **1/54.**

Arbeidets art: **125-527 (11) Drøktebekk**
Bot. bel.

Bygningens art:

Byggherre: **N. G. Hansson**

Byggemelder:

Ansvarshavende: **Nils G. Hansson (144)**

Byggetillatelse **22/8-55.**
Byggetillatelse

A
A

UTTALELSER		APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist	Gravetillatelse
Byplankont.	Dato	N.nr.	Puss- og innredn. tillatelse	B			
Helseråd	24/3-54.	Bet. 20/8-55.	Brukstillatelse	C	5/1-54.	4/3-56.	
Brannvesen	Dato	N.nr.	Ferdigbes.	D			
V. & k. v.	Dato	Bet.	Frist mangler	E			
	Dato	N.nr.		F			
	Dato	Bet.		G			
Granskning	Dato	N.nr.	Mangler rettet	H			
Fasaderåd	Dato	Bet.	Pipeattest	I			
Bygn.råd	Dato	N.nr.	Gateattest	J			
	Dato	Bet.	Vannattest	K			
	Dato	N.nr.	Hageattest	L			
	Dato	Bet.	Ferdigattest				

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

S-BYGG AS
v/ Monika Skarphagen
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 24 JAN. 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200602664-6 Saksbeh: John Philip Santillan Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: MARTIN BORREBEKKENS Eiendom: 123/607
VEI 15-21

Tiltakshaver: Økernbråten borettslag v/Jeanette Stenersen Adresse: Martin Borrebekken vei 19, 0584 OSLO

Søker: S-BYGG AS Adresse: Stamveien 8, 1481 HAGAN

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/rep. av bygningstekniske installasjoner – skifte av sluk

FERDIGATTEST - MARTIN BORREBEKKENS VEI 15-21

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

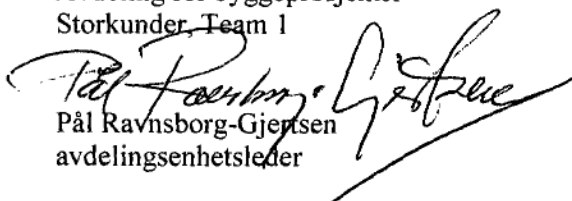
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1


Pål Ravensborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder


John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Økernbråten borettslag v/Jeanette Stenersen, Martin Borrebekken vei 19, 0584 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 <input type="checkbox"/> Enkle tiltak <input checked="" type="checkbox"/> Ett-trinns søknadsbehandling <input type="checkbox"/> Rammetillatelse	Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)	<div style="border: 2px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; text-align: center;"> MOTTATT OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN 10. MARS 2006 SAKSNR: 200602664-1 </div>
	Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og sendes i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.	

Søknaden gjelder						
Eiendom/byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	123	607				
Adresse	Martin Borrebekkenvei 15 - 21			Postnr	Poststed	
				0584	Oslo	
Tiltakets art pbl § 93 <small>(flere kryss mulig)</small>	Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Frittliggende	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg			
		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Vei	<input type="checkbox"/> Vesentlige terrenginngrep	
	Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg	<input type="checkbox"/> Deler av bygg	<input type="checkbox"/> Anlegg		
	Bygn. tekniske inst. *)	<input checked="" type="checkbox"/> Nyanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av bolighen.	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)	<input type="checkbox"/> Deling	<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Sammenføyning		
	Annet	- beskriv				
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak			**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver			

Ansvar og kontroll
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg				
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant	
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	-	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dispensasjonssøknader	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>	
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 1	<input type="checkbox"/>	
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 1	<input type="checkbox"/>	
Redegjørelser og tegninger	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>	
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2	<input type="checkbox"/>	
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	1 - 2	<input type="checkbox"/>	
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>	
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>	
Andre vedlegg	J	1 - 1	<input type="checkbox"/>	

Underskrifter	
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak S-BYGG AS	Navn Økernbråten borettslag v/ Jeanette Stenersen
Adresse Stamveien 8	Adresse Martin Borrebekkenvei 19
Postnr 1481	Postnr 0584
Poststed Hagan	Poststed Oslo
Organisasjonsnr 976 964 446	Organisasjonsnr
Telefon 67 07 37 37	Telefon (dagtid) 91 83 40 55
Kontaktperson Monika Skarphagen	<input type="checkbox"/> Enkeltperson <input checked="" type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet
Mobiltelefon 90 19 67 53	E-postadresse
E-postadresse monika@s-bvga.no	
Telefaks 67 07 37 38	
Dato	Dato
Underskrift	Underskrift
	20/02-06
Gjentas med blokkbokstaver MONIKA SKARPHAGEN	Gjentas med blokkbokstaver JEANETTE STENERSEN

NOTAT VEDR. VARSLING AV BEBOERE

Vedlegg J 1

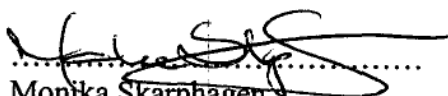
Økernbråten borettslag skal utføre følgende rehabilitering i borettslagets baderom:

- Utskifting av alle avløpsrør m/sluk i leilighetene og i kjellere.
- Vannledninger skal skiftes fra og med stoppekranene.
- Fjerning av eksisterende overflater på vegger og gulv i bad (inkl. påstøp der dette finnes) Komplet oppbygging av nye membraner på gulv/vegger, isolasjon og påstøp m/varmekabler, keramiske fliser på gulv og vegger.
- Nye toaletter.
- Tilbakemontering av eksisterende sanitærutstyr/innredninger.
- Vertikale og horisontale avløpsrør samt stigeledning for vann kasses inn.
- Stoppekran for kaldt- og varmtvann i hver leilighet.
- Skifting av VA-rør fra bad til kjøkken i alle leiligheter.

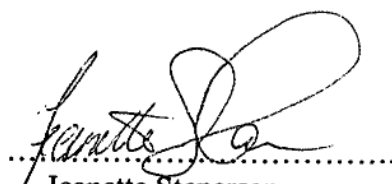
Arbeidene er beregnet å pågå fra April 2006 til desember 2008.

Alle beboere i borettslaget er informert om hva som skal skje gjennom informasjon og gjennom avholdte informasjonsmøter. Prosjektet er deretter vedtatt gjennomført ved generalforsamlingsvedtak i borettslaget.

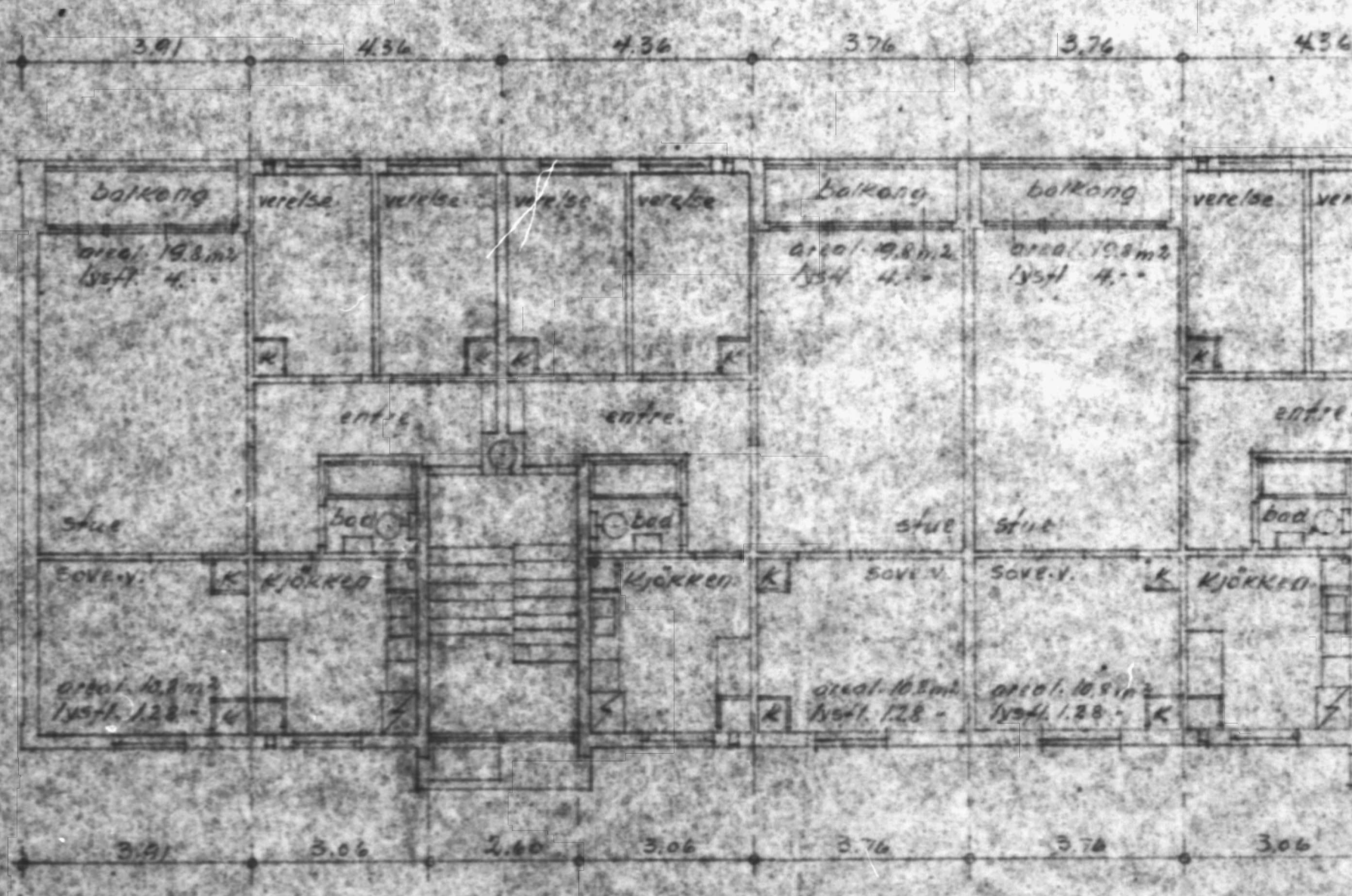
Individuelle varslingskriv til, informasjonsmøter samt befaring hos den enkelte beboer vil bli utført kontinuerlig i tråd med prosjektets fremdrifts.



.....
Monika Skarphagen
S-Bygg AS
Ansvarlig søker



.....
Jeanette Stenersen
Økernbråten borettslag
Leder våtromskomite





Kartverket

EIE ULLEVÅL & SAGENE
MARIDALSVEIEN 154 A
0461 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Lars Holt Pettersen 15251004
Vår referanse: 3722436/26142654
Bestilling: C3 2025-04-08 (3) 125

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14392	105	6.11.1954	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	123	607	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

14392 6 NOV 1954

Attestert den

1480.
11-54
L. J. H.

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Ökernbråten Boligbyggelag A/L.

en del av eiendommen gnr. 123, bnr. 521.

Denne har fått gnr. 123, bnr. 607.

og er 44935 m² stor. Målebrev, datert 11/5-1954, tinglyst 2/10-1954 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/7-1955. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 5.729.- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 4,25 pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 31/12-1955.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparerbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nyter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Bepantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegerer skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelse, takster over eiendommen o. l.

§ 10.**Fremleie og fremlån m. v.**

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.**Misligholdelse.**

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller heving (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.**Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.**

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.**Forkjøpsrett.**

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.**Omkostninger.**

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stemping og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. _____ ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Twist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, d.n 2. november 1954

ØKERNBRÅTEN BOLIGBYGGELAG A/L

Som fester:

Ann. Andreassen

A. Samtun

Villem O. Brundstad

Leas tei

For Oslo kommune:

Torstein Mikkelsen
BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Per Sandborg
Følesterettsadvokat
PER SANDBORG

Per Sandborg



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Lars Holt Pettersen
MARTIN BORREBEKKENS VEI 19

Dato: 12.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507412
8366991

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.123 BNR. 607

Vi viser til bestilling av 20250312 for MARTIN BORREBEKKENS VEI 19.

GNR. 123 BNR. 607

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.10.1954.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

44268 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

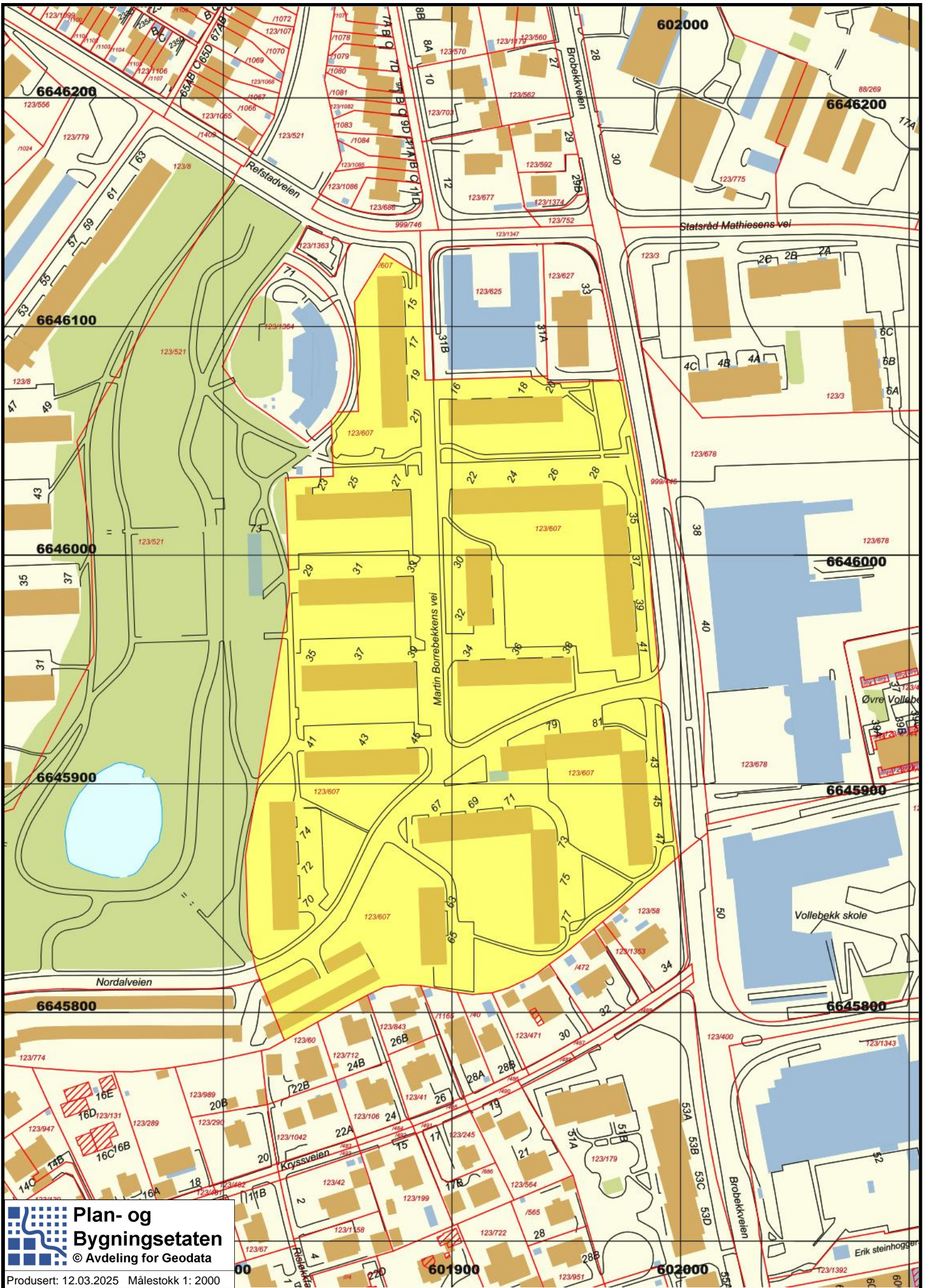


Plan- og bygningsetaten

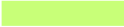




Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	330 - Parkering/utfartsparkering
	613 - Parkbelte i industristrøk
	1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	1162 - Undervisning
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3800 - Kombinerte grønnstrukturformål


 RpBestemmelseOmråde


 RpBestemmelseGrense


 RpAngittHensynGrense


 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 913 - Formålvgrensning

 930 - Reguleringslinje


 Formålgrense

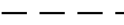
 Foreløpig plan

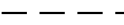
 Plangrense (gammel lov)


 Plangrense (ny lov)

 Byggegrense

 Bygning som forutsettes revet

 Byggegrense

 Byggelinje


 Frisiktlinje

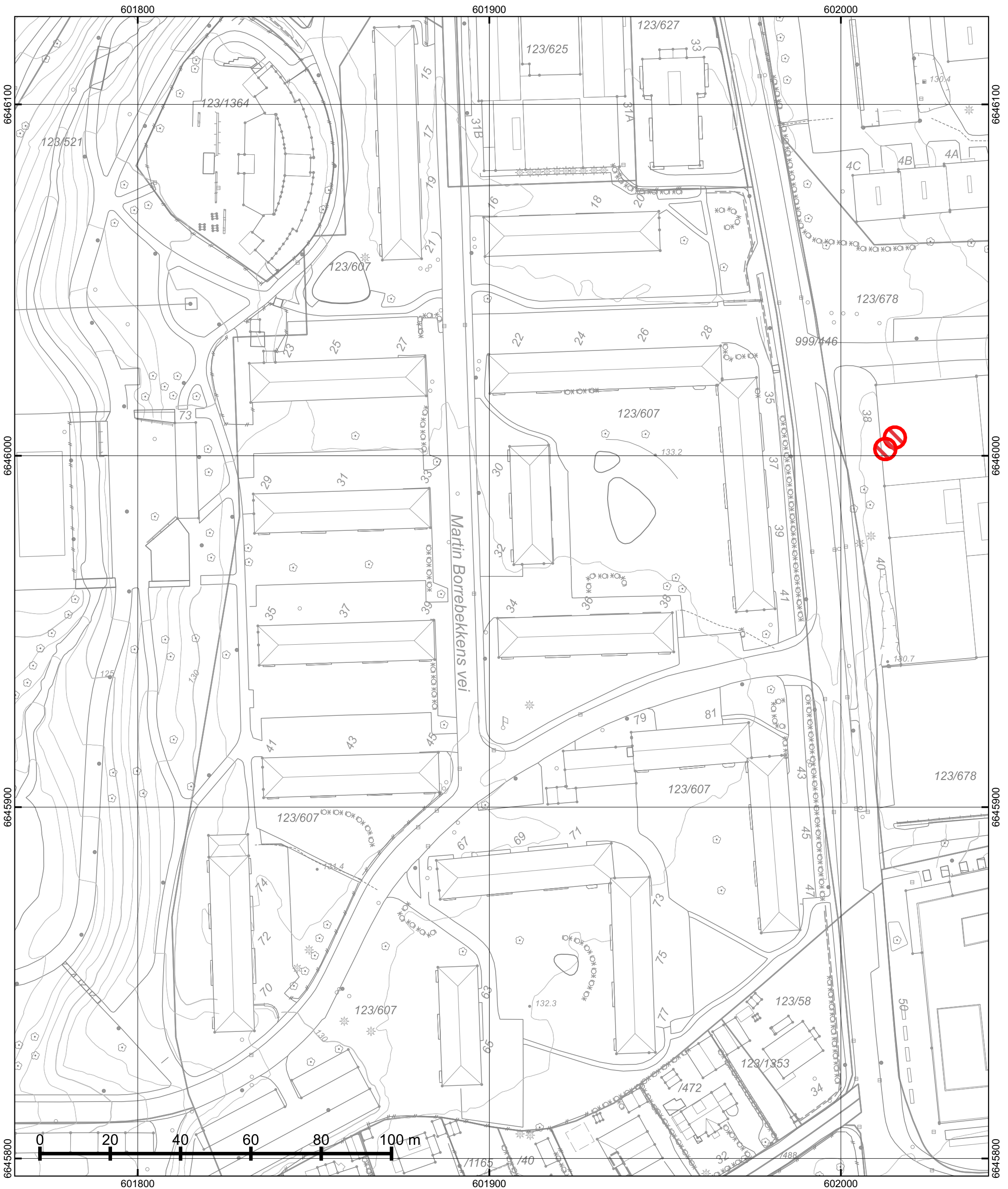
 Regulert stoyskjerm

 Regulert støttemur

 Stenging av avkjørsel

 Avkjørsel

 Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 12.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139587/ 86507412
 Adresse: MARTIN BORREBEKKENS VEI 19
 Gnr/Bnr: 123/607

Deres ref.: 14617/ LARSHP
 Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



23053

Ad. Reguleringsplan for gnr. 123 bnr. 521, 439, del av bnr.8 og bnr. 3 med flere, Økernbråten.

23053 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.05.1953

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: [195303369](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Nederste del av park omr. endret.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198603663](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

- § 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeføretagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.
- § 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.
- § 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
- åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
 - Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter. Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e). Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås. Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen. I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.
- § 4.
- I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende. På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
 - I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger. Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.
- § 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med området (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.
- § 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone. De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.



S-4183

Refstadveien 35 - Bjerkedalen. Endret reguleringsplan med bestemmelser. Reguleres til off.bygning/allmen.formål (barnehage) spes.område (parkering) og friområde (park).

Vedtaksdato: 16.11.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200404994](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200404994

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REFSTADVEIEN 35, BJERKEDALEN
GNR.123, BNR.521 MFL.****§ 1. Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket OP1 - 200404994 og datert 14.02.2005.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål – barnehage
- Friområde – park
- Spesialområde – parkering

§ 3. Byggeområde**3.1 Utnyttelse**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 700 m².

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

Tillatt gesimshøyde maksimum kote 138,0.

3.3 Utforming

Bebyggelsen skal gjennom volumoppbygging, orientering og terrengtilpassing, takform og farge-/materialbruk utformes slik at den underordner seg det store landskapsrommet i Bjerkedalen.

Gjerde skal være maksimum 1,1 meter høyt, skal ha en nøytral farge og skal være transparent i utførelsen.

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

3.4 Overvann

Overvann fra tak og harde flater skal infiltreres i grunnen lokalt innenfor planområdet.

3.5 Universell utforming

Universell utforming skal ligge til grunn for tiltaket og tilhørende uteareal.

§ 4. Spesialområde – parkering

Parkering for barnehagen skal anordnes innenfor spesialområdet etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 5. Avkjørsel

Avkjørsel skal være som vist med piler på plankartet.

§ 6. Friområde

Det tillates etablert kjøreatkomst for service- og utrykningskjøretøyer over friområdet mellom barnehagen og spesialområdet for parkering.

§ 7. Skjerming mot trafikkstøy

De laveste parvise grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder. Dersom grensene overskrides, skal støyreducerende tiltak iverksettes.

Plan for støytiltak skal være dokumentert i søknad om rammetillatelse og eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny barnehage innenfor byggeområdet, skal eksisterende barnehage innenfor planområdet samt eksisterende barnepark beliggende sydvest i Bjerkedalen (gnr. 123 / bnr. 521) være nedlagt og fjernet, og tomtene skal være tilbakeført til park med tilsvarende standard som omkringliggende arealer.



S-4583

REFSTADVEIEN - BROBEKKVEIEN. Detaljregulering.

Vedtaksdato: 15.06.2011

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200807991](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200807991

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV REFSTADVEIEN - BROBEKKVEIEN. GNR 85/ BNR 3, GNR 85/ BNR 293, GNR 123/ BNR 1347, GNR 12 / BNR 779 MED FLERE.

§ 1. *Avgrensning*

Det regulerte området er vist på plankart merket kart nummer BOP-200807991 del 1/2 og BOP-200807991 del 2/2, datert 30.09.2009 og revidert 18.08.2010.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- boligbebyggelse
- kontor/forretning/lager

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- kjøreveg
- fortau, gang-/sykkelveg
- annen veggrunn – grøntareal

Hensynssone:

- frisikt

§ 3. *Bebyggelse og anlegg*

Busslomme i Brobekkveien vest for gnr 123 bnr 1343 omreguleres til formål bebyggelse og anlegg, kontor/forretning/lager og føyes sammen med tilgrensende område i øst med regulering S-3559.

To områder der fellesavkjørsel S-2233 møter offentlig vei S-1947 omreguleres fra felles avkjørsel til formål bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse og føyes til tilgrensende regulering S-1947 og 7,8 m² tilsvarende til S-4220.

§ 4. *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

4.1 Fortau:

Innenfor formålet tillates det opparbeidet holdeplasser med lehus.

4.2 Annen veigrunn – grøntareal

Arealer regulert som annen veigrunn - grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller behandles på en annen parkmessig måte. Ved utarbeidelse av beplantningsplan skal det spesielt fokuseres på treplantning som kan underbygge et allépreg i Refstadveien. Innenfor formålet tillates det opparbeidet:

- fotgjengerareal for tilknytning til fotgjengerfelt og gang-/sykkelvei
- holdeplasser med lehus
- støttemur med høyde inntil 1,8 meter på strekninger som vist på plankartet.

4.3 Fotgjengerfelt:

Plassering av fotgjengerfelt vist på plankartet er veiledende.

§ 5. *Krysningspunkt*

Ved etablering av gjennomgående turvei D3/D6 x Brobekkveien skal krysningspunktet gis en tydelig, trafiksikker utforming som gir prioritet til turdraget. Ved etablering av krysningspunkt D6 x Refstadveien skal krysningspunktet vurderes særskilt i forhold til tilstøtende regulering av tunnel under veien. Dersom det ved bygging av tiltaket for miljøprioritert gjennomkjøring ikke er etablert planskilt turveikryssing for turvei D6s kryssing med Refstadveien, skal det utformes en kryssing i plan som tydeliggjør turveitraséen.

§ 6. *Felles kjørevei*

Gnr/ bnr 84/4, 85/3, 123/ 589 og 1140, samt senere fraskilte parseller av disse skal ha atkomst via Økernveien sydøst for Refstadveien, over f_Kjøreveg-1, atkomst til gnr/ bnr 123/ 589 tillates over mellomliggende annen veggrunn - grøntareal. Veien har to strekninger - disse forbinder atkomsten til Økernveien gjennom felles avkjørsel som er bestemt i V130489 og S-2233.

Gnr/ bnr 122/ 201 og 237, 123/ 29, 47, 184, 536, 661 og 668, samt senere fraskilte parseller av disse skal ha atkomst via vei 19460 med sydvendt avgreining mellom gnr 123 bnr 47/536 og gnr 122 bnr 201, f_Kjøreveg-2.

Arealet som omfattes av utvidet f_Kjøreveg-2 for tilknytning av gnr/bnr 123/47 kan tilbakeføres til arealbruk med bestemmelser som tilstøtende regulering dersom denne eiendommen slås sammen med tilstøtende eiendom eller sikres tilfredsstillende atkomst på annen måte via denne felles kjøreveien.

§ 7. *Avkjørsel*

Det tillates avkjørsel som vist på plankartet.

§ 8. *Hensynssone frisikt*

I frisiktssoner skal det være fri sikt i henhold til kravene som følger av Oslo kommunes til enhver tid gjeldende gate- og veinormaler.

§ 9. *Anleggsperioden*

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for gående og syklende. Det skal likeledes sikres god framkommelighet for kollektivtrafikk som berøres av anlegget. Før anleggstart skal tiltak som hindrer uønsket overføring av gjennomføringstrafikk fra veianlegget til omkringliggende boligområder være sikret.

§ 10. *Detaljavklaring*

Tiltaket er detaljavklart i plan og unntas fra søknadspått ved gjennomføring.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5179

Saken gjelder: Detaljregulering Brobekkveien 40 m.fl.

Vedtaksdato: 14.06.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 4 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Reguleringsbestemmelser for Brobekkveien 40 m.fl.

Detaljregulering for gnr., bnr. 123/521, 123/607 og 123/678.

Kartnummer ONO-201920252, datert 11.05.2022

Planens hensikt

Intensjonen med planen er å regulere inn ny grønnstruktur, og sørge for at eksisterende, opparbeidet grønnstruktur får riktig arealformål.

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Grønnstruktur turvei/friområde

Turvei/friområde skal være offentlig.

Det skal være en sammenhengende turvei fra øst til vest gjennom området. Turveiene skal opparbeides med grusdekke. Fargen på grusen skal være rødlig, slik at utformingen blir lik grusdekket på opparbeidet turveistrekning mellom Brobekkveien og Bjerkedalen park.

Insektvoll, regnbed og annen beplantning og trær skal opparbeides for å sikre biologisk mangfold, være pollinatorvennlig i flere sjikt, og være stedegen. Under opparbeidelse av turvei/friområde, skal fremmede arter fjernes.

1.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:200. Landskapsplanen skal vise gangareal, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

1.3 Universell utforming

Turvei skal ha maks stigning på 1:20, være trinnfri og legges slik at naturlige terrengvariasjoner og kvalitet ivaretas. Brattere stigningsforhold tillates i kortere partier, der maks stigning på 1:20 ikke er gjennomførbart.

1.4 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Ekstreme nedbørsmengder skal håndteres, og midlertidige bygg, anlegg og terreng skal tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

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

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.5 Trær

Trær som er markert i plankartet skal bevares. Trær som på grunn av alder, sykdom, vindfall el. må fjernes, skal erstattes med nye trær av samme art på samme sted. Det skal i søknad om tillatelse til tiltak for de ulike feltene utarbeides marksikringsplaner for anleggsperioden som viser hvordan trærne skal beskyttes. Marksikringsplan skal utarbeides av fagkyndig og arborist/trepleier skal konsulteres ved arbeider nær treets rotsone. Treets rotsone regnes som største omkrets av treets krone.

Det skal etableres minimum 15 nye trær innenfor området med minimum stammeomkrets 15 cm, målt 1 m over terreng og jordsmonn på minimum 15 m³. Nye trær skal være stedegne.

1.6 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra 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.

2 Grønnstruktur - o_Turvei/friområde 1

Turvei/friområde skal opparbeides parkmessig med hovedvekt av gress på dekket. Det skal opparbeides varierte møteplasser for sosial og fysisk aktivitet for ulike aldersgrupper. Det skal minimum være 5 benker og 3 solstoler på friområdet.

Det skal opparbeides turvei fra øst til vest gjennom feltet. Det skal opparbeides en forbindelse fra regulert gangvei i reguleringsplan Lunden 23-25 til gangvei foran boligbebyggelse ved Statsråd Mathiesens vei 6A.

3 Grønnstruktur – o_Turvei/friområde 2

Det tillates oppført ny støyskjerm langs Brobekkveien. Ved opparbeidelse av ny støyskjerm skal denne være utformet slik at den er til minst mulig hinder for ferdsel. Skjermen skal ha en åpning som sikrer friskt og en opplevd sammenheng mellom turveien/friområdet på hver side av støyskjermen. Dominerende materialbruk skal være av transparent materiale.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

4 Bestemmelsesområde BG #1 (midlertidig rigg og anleggsområde)

4.1 Midlertidig rigg og anleggsområde

På det midlertidige anlegg- og riggområdet tillates etablert midlertidige rigganlegg knyttet til gjennomføringen av prosjektet for Brobekkveien. Omlegging av VA-ledninger, kabler, midlertidige bygninger mv. inngår i formålet.

Det midlertidige bestemmelsesområdet opphører når kommunen har fått melding om at anlegget for Brobekkveien, eller deler av dette som benytter det midlertidige riggområdet, er ferdigstilt.

Ved etablering og bruk av midlertidig rigg og anleggsområde skal eksisterende trær og vegetasjon gis særlig beskyttelse. Før området benyttes til midlertidig riggområde skal det utarbeides en marksikringsplan for anleggsperioden som viser hvordan bevaringsverdige trær skal beskyttes.

Marksikringsplan skal utarbeides av fagkyndig og arborist/trepleier skal konsulteres ved arbeider nær treets rotsone, som regnes største omkrets av treets krone.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5 Før igangsettingstillatelse for o_Turvei/friområde 1

Før det gis igangsettingstillatelse for felt o_Turvei/friområde 1, skal midlertidig rigg og anleggsområde være avviklet.

Før det gis igangsettingstillatelse for felt o_Turvei/friområde 1, skal en byggeplan for kryssing over Brobekkveien være godkjent av Bymiljøetaten.

6 Før midlertidig brukstillatelse for o_Turvei/friområde 1

Før første midlertidig brukstillatelse gis for felt o_Turvei/friområde 1, skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt o_Turvei/friområde 1, skal det være opparbeidet en sikker kryssing over Brobekkveien der turveien krysser Brobekkveien.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt o_Turvei/friområde 1, skal det være opparbeidet en fortausutvidelse med tilrettelagt kryssing i Martin Borrebekkens vei, der turveien krysser Martin Borrebekkens vei.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.06.2023, sak 186/23.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 21.06.2023



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5184

Saken gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Brobekkveien 31

Vedtaksdato: 30.08.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 11 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Brobekkveien 31

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 123/625 og 123/627.

Kartnummer ONO-201818294-1, 23.09.2020 og revidert 14.06.2022 og 08.03.2023.

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med bevertning og forretning på bakkeplan, og et gårdsrom med uteoppholdsareal. Eksisterende boligbygg på gbnr. 123/627 forutsettes videreført. Det reguleres også tilstøtende fortau, torg og møteplass med utadrettede formål som bevertning og forretning.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Kommunale avløpsledninger

Alle søknadsppliktige tiltak innen planområdet skal plasseres i henhold til avstandskrav til kommunale vann- og avløpsinstallasjoner slik det er beskrevet i den til enhver tid gjeldende VA-norm for Oslo.

1.2 Gulvnivå

Alle gulvnivåer for boliger skal være høyere enn gatenivå.

1.3 Kvalitetsprogram

For alle uteoppholdsarealer, inkludert tak, forplass og torg, skal *Kvalitetsprogram for utforming*, datert 23.03.2020, følges.

1.4 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum [40] %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert utomhusplan og tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.5 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

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

2 Fellesbestemmelser for felt 1 og felt 2

2.1 Uteoppholdsareal

Utearealer på bakkeplan og tak skal ha variert vegetasjon i flere sjikt, og jordkvalitet og -dybde som gir gode betingelser for vekst og rikt biologisk mangfold. Vegetasjonen skal være stedegen, og gi opplevelse av årstidsvariasjon.

Det skal legges til rette for flere større trær innenfor planområdet. Det skal plantes minst 8 trær i gårdsrommet, hvorav minst 2 skal ha en stammeomkrets på minimum 20 cm.

Minst 40 % av alt uteoppholdsareal på terreng skal ha minimum 1,0 meter jorddybde. Minst 40 % av uteoppholdsareal på lokk over parkeringskjeller skal ha minimum 40 cm jorddybde.

Det skal skilles mellom private og felles uteoppholdsarealer med vegetasjon. Det skal være høy kvalitet på materialer og blågrønne elementer.

Det skal etableres beplantning på areal mellom bebyggelse og fortau langs Martin Borrebekken vei. Utearealenes overgang mot Martin Borrebekken vei 16, 18 og 20 skal utformes med beplantning, regnbed og/eller møblering som markerer skille mellom eiendommene. Det skal etableres gangveier gjennom gårdsrommet med dekke av naturmaterialer. Asfalt tillates ikke. Uteoppholdsarealet skal ha en naturlig overgang til

tilliggende terreng. Det tillates etablert kantstein mot parkeringsplass i Martin Borrebekken vei 16, 18 og 20.

Tak skal etableres med fellesarealer for opphold og dyrking. Minst 20 % av ny beplantning skal være humle- og bie vennlige planter. Det skal etableres drivhus på tak. Det tillates private arealer i form av parselhager.

Målbare arealer inngår i beregningsgrunnlaget for BRA.

Gangsti kan markere skillet mellom utearealene for felt 1 og felt 2. Det tillates ikke andre fysiske skiller mellom de to feltene.

2.2 Utomhusplan og takplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan og takplan i målestokk 1:200, snitt i relevant målestokk, detaljtegninger som viser regnbed, parselhager og takflater som viser avrenning og oppbygging.

Utomhusplanen skal være felles for bebyggelse og anleggsformål og dokumentere torg, forplass, uteoppholdsarealer, vegetasjon, overflater og materialvalg, belysning, kjøre- og gangarealer, adkomst, støyskjermingstiltak, sykkelparkering, varelevering, renovasjonsløsninger, evt. oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, evt. parkering for forflytningshemmede på terreng, areal for mellomlagring av snø, overvannshåndtering med vann- og flomveier, eksisterende og fremtidig terreng og kotehøyder, stigningsforhold og universell utforming, sammenheng i overganger og grensesnitt mot tilgrensende utearealer og samferdselsanlegg i Refstadveien og Martin Borrebekken vei.

Takplan for felt 1 og felt 2, skal vise plassering av takoppbygg, opparbeidelse av takflater, vegetasjon herunder områder for dyrking, felles og private uteoppholdsarealer herunder parselhager med tilhørende skjermvegger.

2.3 Adkomst

Planområdet skal ha avkjørsel fra Martin Borrebekken vei som vist med pil på plankartet. Avkjørsel er felles for felt 1 og felt 2.

2.4 Blågrønn faktor

Boligprosjektet skal tilfredsstillе kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor.

2.5 Støy

Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Alle leiligheter i rød støysone skal være gjennomgående.

Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 2 T-1442 2021, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Det må dokumenteres at støykrav oppfylles ved søknad om rammetillatelse.

2.6 Parkering

Krav til parkering for bil:

maks 0,7 plasser per 100 m² av BRA bolig
maks 0,5 plasser pr. 100 m² av BRA forretning

Minimum 50 % av totalt antall biloppstillingsplasser skal ha tilgang til lademulighet. Alle biloppstillingsplasser skal tilrettelegges for mulig fremtidig lademulighet.
HC-parkering: Minimum antall bilparkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede skal være den høyeste verdien av enten 10 % av alle bilparkeringsplasser eller 2 bilparkeringsplasser pluss 1 bilparkeringsplass per 3 000 m² BRA.

Krav til parkering for sykkel:

Minimum 3 plasser per 100 m² BRA bolig
minimum 3 plasser per 100 m² BRA forretning
Minst 15 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for lastsykler/sykkelvogn.
Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være overbygget. Det skal være tilgjengelige ladepunkter for el-sykkel, sykkelpumper og arealer for service og vask av sykkel.

Parkering under terreng innenfor felt 1, skal dekke parkering for felt 2.

2.7 Fjernvarme

Tiltak over 1.000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.8 Renovasjon

Løsninger for boligrenovasjon skal plasseres innenfor angitt bestemmelsesområde. Oppstilling av renovasjonskjøretøy skal skje i Martin Borrebekkens vei. Renovasjonsløsningene skal være felles for felt 1 og 2. Det skal plantes vegetasjon mellom torg og avfallsbeholdere.

Næringsavfall skal håndteres i kjeller.

Bestemmelser til arealformål

3 Kombinerte hovedformål (pbl. § 12-5)

3.1 Bestemmelser for kombinerte bebyggelse og anleggsformål og samferdselsanlegg – bolig /Torg (Felt 3)

Området reguleres til torg på terrengnivå som tillates overbygget. Høyde under utkragingen skal være minimum 6 meter. Søylar tillates ikke.

For krav som gjelder arealet på bakkeplan regulert til torg vises det til bestemmelse 5.4 Torg.

For krav som gjelder bebyggelsen over torget vises det til bestemmelse 4.1 Felt 1.

3.2 Bestemmelser for kombinerte bebyggelse og anleggsformål og samferdselsanlegg – Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære)/bevertning/Fortau/sykkelanlegg/annen veggrunn-grøntareal/trasé for sporveg/forstadsbane (felt 4)

Området skal opparbeides som en del av forplass, i tråd med bestemmelse 6 #1 Forplass.

Det tillates ikke faste installasjoner som kan komme i veien for en mulig framtidig trikk.

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

4.1 Bestemmelser for kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse,velvære)/ bevertning (Felt 1).

4.1.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 4600 m². Maksimalt tillatt areal til forretningsformål, bevertning og tjenesteyting er 350 m² BRA.

Arealer under terreng regnes ikke med i bruksarealet. Som areal under terreng regnes arealer der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er 0,5 meter eller lavere. Tenkte plan regnes ikke med i BRA.

4.1.2 Bruk

Det skal være publikumsrettede funksjoner i bebyggelsens 1. etasjer mot torget, Refstadveien og forplassen.

4.1.3 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Der byggegrense ikke vises gjelder formålsgrense som byggegrense. Arealer under terreng skal plasseres innenfor angitt bestemmelsesgrense forparkeringskjeller, som vist på plankartet.

Innenfor de øverste 5 meter av regulert byggehøyde tillates kun takoppbygg for heis, trappehus, rekkverk, parselhager, skjermvegger til parselhager, drivhus, pergola, leegger, møblering og installasjoner i tilknytning til uteoppholdsareal, tekniske installasjoner og røykluker og tilsvarende. Skjermvegger til parselhager skal være maks 2,2 m høye og trappes ned til forskriftsmessig rekkverk høyde mot gesims.

Takoppbygg for heis, trappehus og tekniske installasjoner skal ikke overskride 20 % av underliggende takflate. Øvrig kommer i tillegg til de 20 %. Drivhus skal etableres i glass og skal være minst 15 m² og maksimum 25 m². Drivhus og parselhager skal være innenfor maksimal kotehøyde som vist i plankart.

4.1.4 Utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging. Fasader fra 2. etasje og oppover skal ha rødtonet tegl som dominerende fasademateriale. Tegl skal også inngå i gatefasadens fasadeuttrykk, slik at byggenes arkitektoniske hovedgrep er gjenkjennelig i hele byggets høyde.

Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal etableres takterrasser. Tak skal anses som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Trappehus, heisoppbygg, innkassing av tekniske anlegg, støy- og vindavskjermingstiltak, samt rekkverk og skillevegger på tak, drivhus og parsellhager, skal ha arkitektonisk utforming som i materialitet, detaljering og plassering støtter opp under byggverkets hoveduttrykk. Det skal benyttes tre som hovedmateriale på takdekker, skjermvegger, og møblering. Tekniske anlegg skal integreres i trappe- /heisoppbygg. Rekkverk og skjermvegger på tak skal være inntrukket minimum 0,5 meter fra fasadeliv. Rekkverk på tak skal være transparent.

Oppbygg for trapp og heis tillates i flukt med underliggende hovedfasade. Fasaden på oppbygget som flukter med underliggende hovedfasade skal ha samme hovedutforming som bebyggelse for øvrig.

Mot Refstadveien skal gatefasaden trekkes minst 1,5 meter inn fra fortauskant, på minimum 50 % av samlet fasadelengde for å skape en møbleringssone. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser i møbleringssonen mot fortau og Refstadveien. Det skal være åpne og transparente førsteetasjer mot Torg og Refstadveien.

Port til parkeringskjeller og innganger til tekniske rom og trafo skal utformes som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk.

Private forhager, herunder markterrasser, tillates inntil 4,5 meter ut fra fasaden inn mot gårdsrom.

Balkonger kan krage maksimalt 2 meter ut fra hovedfasade og maksimalt 2 meter ut over byggegrense inn mot gårdsrom. Høyde fra gjennomsnittlig planert terreng til underkant balkong skal være minst 3,5 meter. Summen av den samlede lengde av balkonger som er helt eller delvis utkraget per etasje skal ikke overstige 40 % av den totale fasadelengden til etasjeplanet. Balkonger tillates ikke kraget ut over fortau i nord og vest. Balkonger ut mot Torget og Martin Borrebekkens vei skal være en integrert del av fasaden.

4.1.5 Krav til utearealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være minst 20 % av total BRA for bolig, hvorav minst 60 % skal være på terreng/lokk over parkeringskjeller. Minst 80 % av uteareal på terreng skal være samlet felles uteareal (SFUA). 40 % av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 2 timer er mellom kl. 15 og kl. 20. 40 % av takflaten skal være solbelyst 1. mai kl. 18.

4.1.6 Leilighetsfordeling

Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA

Minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke leiligheter under 35 m² BRA.

4.1.7 Trafo

Ved krav om nettstasjon skal denne plasseres inne i bebyggelse.

4.2 Bestemmelser for bebyggelse og anleggsformål - boligbebyggelse (Felt 2)

4.2.1 Utnyttelse

Utnyttelse skal ikke overstige BRA = 3750 m². Arealer under terreng regnes ikke med i bruksarealet. Som areal under terreng regnes arealer der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er 0,5 meter eller lavere. Tenkte plan regnes ikke med i BRA.

4.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen og maks regulerte høyder som vist på plankartet. Innenfor de øverste 5 meter av regulert byggehøyde tillates kun takoppbygg for heis, trappehus, rekkverk, parselhager, skjermvegger til parselhager, drivhus, pergola, leegger, møblering og installasjoner i tilknytning til uteoppholdsareal, tekniske installasjoner og røykluker og tilsvarende. Skjermvegger til parselhager skal være maks 2,2 m høye og trappes ned til forskriftsmessig rekkverk høyde mot gesims.

Takoppbygg for heis, trappehus og tekniske installasjoner skal ikke overskride 20 % av underliggende takflate. Øvrig kommer i tillegg til de 20 %. Drivhus skal etableres i glass og skal være minst 15 m² og maksimum 25 m². Det skal etableres takhage/takterrasser. Drivhus og parselhager skal være innenfor maksimal kotehøyde som vist i plankart. Rekkverk og skjermvegger på tak skal inntrukket minimum 0,5 meter fra fasadeliv. Rekkverk på tak skal være transparent.

4.2.3 Leilighetsfordeling

Ved nybygg og/eller hovedombygging av eksisterende bygning skal følgende leilighetsfordeling legges til grunn:

Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA

Minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke leiligheter under 35 m² BRA.

4.2.4 Utforming

Ved fasadeendring eller gjenoppbygging skal bygningens hoveduttrykk videreføres i fasadedetaljering, vindusutforming og arkitektonisk hoveduttrykk. Endringer av farger i fasaden tillates.

Det tillates etablert rømningsstrapp til tak og nytt inngangsparti på eksisterende bygning innenfor regulerte byggegrense på gavlvegger.

4.2.5 Krav til utearealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være minst 20 % av total BRA for bolig, hvorav minst 60 % skal være på terreng. Det skal etableres felles takterrasse med størrelse på minst 150 m². 30 % av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 2 timer er mellom kl. 15 og kl. 20. 30 % av takflaten skal være solbelyst 1. mai kl. 18.

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

5.1 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg og infrastruktur - fortauet og annen veggrunn-grøntareal skal det sendes inn en byggeplan målestokk 1:200. Planen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer og grøntareal. Byggeplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten før igangsettingstillatelse gis.

5.2 Fortau

Fortau skal være offentlig og opparbeidet som vist på plankartet.

5.3 Annen veggrunn - Grøntareal

Annen veggrunn - Grøntareal skal være offentlig.

Området skal etableres med regnbed som skal håndtere overvann fra fortau og veibane. Trær og større vegetasjon må godkjennes av VAV pga. VA-ledninger i bakken.

5.4 Torg

Torget skal opparbeides allment tilgjengelig.

Innenfor torget skal det etableres vegetasjon og regnbed som skal inngå som en del av overvannskonseptet. Regnbedet skal være en lavtliggende sone sentralt på plassen og skal fungere som regnsamler og lekeareal.

Torget skal opparbeides med høy kvalitet på materialer og løsninger. Det skal etableres benker og sitteplasser. Møblering skal være integrert og permanent og inngå i et helhetlig konsept. Mot Refstadveien skal det etableres møblering og beplantning som fungerer som skjerming mot vei. Belegning skal være av naturstein eller teglstein. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser på torget.

Det skal plantes minst ett stort tre av type høystammet med stammeomkrets 20-25 cm, eller en gruppe på tre mellomstore trær. Det skal være minimum 15 m³ vekstjord pr. tre.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde #1 Forplass

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres en forplass. Plassen skal opparbeides allment tilgjengelig. Den skal utformes som et oppholdsareal med fast dekke, beplantning og benker. Plassen skal henvende seg mot bygningenes førsteetasjer og innganger, og gårdsrommet i sørvest. Beplantningen på plassen skal gi avskjerming mot vei. Belegning skal være av naturstein eller teglstein. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser på forplassen.

7 Bestemmelsesområde #2 Avfall

Løsninger for boligrenovasjon skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #2.

Renovasjonsløsningene skal være felles for hele planområdet. Avfallsoppsamlere skal være av typen dypoppsamlere. Synlig del/innkastsøyle skal være av så diskret utforming og størrelse som mulig.

8 Bestemmelsesområde #3 Portal

Portal mellom torg og gårdsrom skal ha minimum 2,2 meter bredde og 5 meter høyde. Korteste vei til avfallshåndtering skal kunne nås via portalen for felt 1 og 2.

9 Bestemmelsesområde #4 Infiltrasjon og fordrøyningsareal

Arealet skal ikke underbygges. Arealet skal benyttes til fordrøyning og infiltrasjon av overvann.

10 Bestemmelsesområde #5 Parkeringskjeller

Innenfor bestemmelsesområde #5 tillates parkeringskjeller, boder og nødvendige tekniske installasjoner under bakken. Viser også til bestemmelser om jorddybde i § 2.1 Uteoppholdsareal.

11 Bestemmelsesområde #6 Infiltrasjon og fordrøyningsareal

Arealet skal ikke underbygges. Arealet skal benyttes til fordrøyning og infiltrasjon av overvann.

12 Bestemmelsesområde #7 Felles uteoppholdsareal

Innenfor bestemmelsesområdet skal det settes av et samlet areal på 250m² som skal fungere som felles uteoppholdsareal for felt 1 og felt 2. Det er ikke tillatt å gjerde inn området. Arealets randsone kan markeres med gangareal og/eller vegetasjon.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

13 Før det gis rammetillatelse

- Før det gis rammetillatelse til bebyggelsen skal oppgradering av Brobekkveien herunder kryss mot Refstadveien/Statsråd Mathiesens vei være sikret opparbeidet.
- Før det gis rammetillatelse til bebyggelsen skal istandsettelse av turvei D6 mellom Brobekkveien og undergang ved Veksthusfløtten være sikret opparbeidet.
- Dersom valgt overvannsløsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før rammetillatelse gis.

14 Før det gis midlertidig brukstillatelse

- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal torg, forplass inkludert felt 4, uteoppholdsareal, inkludert lekearealer, interne gangveger og felles takterrasser være ferdig opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal tiltak mot støy være ferdigstilt.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt 1 skal overvannsløsninger være ferdigstilt.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt 1 skal takhage på høyblokka i felt 2 være ferdigstilt.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal Blågrønnfaktor være dokumentert opparbeidet med faktor 0,8, eller høyere.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt 1 skal biloppstillingsplasser for felt 2 være etablert i garasjekjeller i felt 1.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt 1 skal sykkelparkeringsplasser for felt 2 være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen skal fortau og annen veigrunn grøntareal være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen, skal fortausutvidelse med tilrettelagt kryssing i Martin Borrebekkens vei der turveien krysser Martin Borrebekkens vei være ferdig opparbeidet.

Dokument som gis juridisk virkning sammen med bestemmelsene

Kvalitetsprogram for utforming, dato 15.12.2022.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 30. 08.2023, sak 290/2023.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.09.2023.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5185

Saken gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Brobekkveien og Vollebekkveien

Vedtaksdato: 30.08.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 5 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Detaljregulering for Brobekkveien og Vollebekkveien

Gnr/bnr. 999/446 m.fl.

Kartnummer UTI-201619425, 27.10.2020, og revidert 19.01.2023.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en bymessig opparbeidelse av Brobekkveien og Vollebekkveien, der Brobekkveien og Vollebekkveien skal endres fra vei til gate. Det skal etableres tosidig sykkelfelt og fortau langs hele planstrekningen i Brobekkveien.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Avkjørsler

Private avkjørsler er vist med piler på plankartet. Stengte avkjørsler vises også på plankartet. Det skal være nedsenk i kantstein ved avkjørsler. Avkjørselen fra Nordalveien til eiendom 123/607 skal kun benyttes av renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy.

1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.3 Fossilfri bygge- og anleggsplass

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

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

1.4 Støttemur

Etableringen av støttemur langs Brobekkveien skal tilpasses terrenget på best mulig måte.

1.5 Kabler og ledninger

Kabler og ledningsanlegg innenfor planområdet skal legges i grunnen.

1.6 Beplantning

Det skal etableres gatetrær i arealene avsatt til annen veggrunn – grøntareal.

Det settes krav om min. 15 m³ vekstjord pr. tre for å få tilstrekkelig vekstmedium for mellomstore trær.

Det må sikres at trær som plantes er av god kvalitet og vil oppnå god etablering.

1.7 Bekjempelse av fremmede arter

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved gjennomføring av tiltaket.

1.8 Støy

Statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for beregning av støy i anleggsperioden og i normalsituasjonen.

1.9 Dokumentasjonskrav

1.9.1 Faseplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge faseplan for utbygging. Planen skal vise hvordan man sikrer trygg skolevei i anleggsperioden med midlertidig omlegging av ferdsel for gående og syklende.

1.9.2 Plan for overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

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

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.9.3 Marksikringsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en marksikringsplan for eksisterende trær innfor planområdet. Marksikringsplanen skal utarbeides av sertifisert arborist.

Marksikringsplanen skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden.

Marksikringsplanen skal også sikre at eksisterende trær med stamme utenfor planområdet, men som har deler av sitt rotsystem innenfor planområdet, ikke blir skadet i anleggsfasen.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Kjøreveg

f_SKV1 skal være felles veg for gnr./bnr. 123/149 (Brobekkveien 63) og 123/659 (Brobekkveien 63B) og senere utskilte parseller.

2.2 Fortau SF

Areal regulert til Fortau (SF) skal være offentlig.

Det tillates etablering av gatebelysning innenfor formålet.

Det skal være kantstein mellom fortau og sykkelfelt.

2.3 Sykkelanlegg SS

Areal regulert til Sykkelanlegg (SS) skal være offentlig.

Sykkelfelt skal være gjennomgående. Dersom sykkelfeltene etableres som opphøyde skal det være nedsenk i kantsteinen ved avkjørsler.

2.4 Gangareal SGG

Areal regulert til Gangareal (SGG) skal være offentlig.

Det tillates etablering av leskur innenfor arealformålet.

Areal rundt kantstopp og leskur skal utformes universelt.

2.5 Annen veggrunn - grøntareal SVG

Areal regulert til Annen veggrunn-grøntareal (SVG) skal være offentlig.

Annen veggrunn - grøntareal skal naturlig revegeteres eller tilsåes slik at hovedtrekkene i landskapets karakter opprettholdes.

Det tillates etablering av møbleringselementer som lysmaster, trær, sykkelstativ, benker, trebeskyttere o.l. innenfor formålet.

Det tillates etablert støttemurer og andre konstruksjoner/installasjoner/anlegg som har tilknytning til veganlegget.

Det tillates snøopplag innenfor arealformålet.

Innenfor arealformålet tillates det at holdeplass forskyves opp til 0,5 m utover areal som er avsatt til holdeplass (Gangareal, SGG).

Innenfor arealer avsatt til o_SVG1 skal det å etablere støyskjerm for eiendommen 123/58, Kryssveien 34.

I o_SVG som ligger parallelt med Lunden skal det opparbeides et åpent fuktdrag på 3,5 meters bredde. Overflatevann fra halve kjørearealet og fortau ledes mot fuktdraget. Vann som kommer fra kjøreareal må renses før det slippes ut i fuktarealet med gress og våtmarksplanter i bunnen av rennen. I fuktdraget skal det plasseres trær og belysning for kjøreareal i Lunden.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

3 Midlertidig anlegg- og riggområde (#1)

På midlertidige anlegg- og riggområder tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Omlegging av VA-ledninger, kabler, midlertidige bygninger mv. inngår i formålet.

Arealer avsatt til infrastruktur, SKV, SF, SS, SGG og SVG er også tilgjengelige for anleggsvirksomhet innenfor rammene av prosjektet.

De midlertidige bestemmelsesområdene opphører når kommunen har fått melding om at anlegget, eller deler av dette, er ferdigstilt. Veger, fortau, rabatter og kantarealer som blir berørt av midlertidig anlegg- og riggområde skal tilbakeføres til samme standard som de hadde før anleggsarbeidene ble igangsatt.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før igangsettingstillatelse for opparbeidelse av veien

4.1 Vilkår for gjennomføring

Ny adkomst til eiendom 123/659 (Brobekkveien 63B) skal være sikret før eksisterende adkomst stenges.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidige brukstillatelse gis.

Før søknad om igangsettingstillatelse for veianlegget skal bygning(kiosk) som forutsettes fjernet på eiendom 123/52, være sikret ny plassering enten annet sted på eiendommen eller på annen eiendom. Bygget skal ikke skades under flyttingen.

**Detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved
bystyrets vedtak av 30.08.2023, sak 292/23.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.09.2023.

Vedtak - Brobekkveien og Vollebekkveien
Plankart - Brobekkveien og Vollebekkveien
Reguleringsbestemmelser - Brobekkveien og Vollebekkveien