

S-3946

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Lørenveien 36 og Sinsenveien 35-39. Reguleres fra byggeområde for industri til byggeområde for boliger, felles avkjørsel og spesialområde (grøntareal)

Vedtaksdato: 18.12.2002

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200010081](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200010081

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Reguleringsbestemmelser for Lørenveien 36 og Sinsenveien 35 -39, gnr 124, bnr 30 og gnr 83, bnr 19, 30 og 47.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00128, datert 22.10.2001.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: bolig
- spesialområde: grøntareal
- fellesområde: felles avkjørsel

Det kan innpasses forretning og kontor i 1.etasje i felt 2.

§ 3. Ombygging - felt 2

Ved ombygging av eksisterende kontorbygning tillates følgende unntak fra reguleringsbestemmelsene:
 § 4: Mindre heishus, trapperom, tekniske anlegg, skjermvegger og rekkverk kan tillates over eksisterende gesimshøyde, når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

§ 5: Eksisterende kontorarealer på 5 700 m² T-BRA tillates ombygget og benyttet til formål i henhold til § 2.

§ 6: Det kan tillates 1-roms leiligheter, og ensidig orienterte leiligheter mot nord. Maksimalt 35 % av leilighetene kan være 1-roms leiligheter. Minst 40 % av leilighetene skal være 3-roms leiligheter eller større.

§ 7: Mangel på tilfredsstillende uteoppholdsarealer skal kompenseres ved etablering av felles takterrasse på minimum 275 m².

§ 9: Det kreves ikke parkeringsdekning for 1-roms leiligheter.

Hvis bygningen rives eller brenner slik at den må erstattes av et nybygg, skal ny bebyggelse oppføres som beskrevet i §§ 4-13.

§ 4. Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Balkonger kan tillates oppført inntil 1,8 meter utenfor byggegrense hvis de er utformet i harmoni med bebyggelsen forøvrig. Garasjeanlegg under terreng tillates oppført utenfor byggegrense og nærmere nabogrense enn 4 meter.

Felt 1:

Bygg A: Maksimum 4 etasjer + inntrukket 5.etasje og 12,5 m bygningsdybde.

Bygg B: Maksimum 3 etasjer.

Bygg C: Maksimum 6 etasjer + inntrukket 7.etasje.

Felt 2:

Nybygg tillates oppført i maksimum 6 etasjer.

§ 5. Utnyttelse

Underetasje som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke medtas i T-BRA.

Det tillates oppført parkeringsanlegg i to plan under terreng på til sammen 3 000 m² BRA.

Balkonger og parkeringsanlegg under terreng skal ikke medtas i T-BRA.

Felt 1: Maksimalt tillatt bruksareal = 4 395 m² T-BRA

Felt 2: Maksimalt tillatt bruksareal = 3 750 m² T-BRA

§ 6. Leilighetsfordeling

Det skal i hovedsak være gjennomlyste leiligheter, og det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord, nordøst eller gate. Det tillates ingen 1-roms leiligheter, det skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter og minimum 20 % 4-roms leiligheter eller større, forøvrig 3-roms leiligheter.

§ 7. Uteoppholdsareal

Minste samlede uteoppholdsareal inkludert takterrasse skal være 25 m² pr. bolig. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Nødvendig areal for kjøreatkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Ubebygde arealer skal være felles for felt 1 og felt 2.

§ 8. Utforming

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni. Balkongenes utstrekning skal ikke utgjøre mer enn ca. 50 % av hver enkelt fasades lengde. Bebyggelsen skal ha flate tak.

§ 9. Atkomst og parkering

Parkering skal anordnes i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo indre by, og innpasses i garasjeanlegg under terreng. Felt 2 skal ha bruksrett til parkeringsanlegg i felt 1. I felt 2 tillates maksimum 9 parkeringsplasser på terreng for service og besøkende til næringsvirksomhet. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede. Boligene i felt 1 og 2 skal ha bilatkomst til felles garasjeanlegg via felles avkjørsel fra Sinsenveien. Serviceatkomst, varelevering og atkomst for besøksparkering til næringsvirksomhet skal være fra Lørenveien som vist med piler på plankartet.

§ 10. Felles avkjørsel

Felles avkjørsel skal være felles for følgende eiendommer; gnr. 83 bnr. 19, 30 og 47, gnr. 124 bnr. 30 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 11. Grøntareal

Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og eventuelt erstattes. På det ubebygde arealet mot Sinsenveien og Lørenveien skal det benyttes trær, busker og annen vegetasjon som understreker sammenhengen med tilgrensende beplantningsbelter.

§ 12. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av nybygg/totalombygging, skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet samt fellesarealer i målestokk 1:500/1:200 når dette ikke er opparbeidet. Utomhusplanen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, tilrettelegging for funksjonshemmede, beplantning og vegetasjon, opparbeiding av areal for opphold og lek, oppstillingsplass for renovasjon og sykler, parkering og gang- og kjøreatkomst. Parkering på terreng må ikke komme i konflikt med bevaring av større eksisterende trær.

Det skal opparbeides gang- og sykkelvei gjennom planområdet fra Lørenveien til planlagt felles gangvei vest for Løren leir (Lørenparken) i nord. Forbindelsen skal i henhold til foreliggende tinglyst erklæring være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Utomhusanlegget skal ha et grønt preg. Alle deler av området som er til felles bruk skal være tilgjengelig for bevegelseshemmede. Utomhusplanen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før og senest samtidig med rammetillatelse. Utearealer skal være opparbeidet og ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

§ 13. Støy og forurensning

Bebyggelsen skal sikres mot støy fra vei i henhold til de laveste grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv. Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse gis.

Luftforurensning skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport. Inneklimaet skal tilfredsstilles i henhold til rapport om "Anbefalte faglige normer for inneklima" fra Statens institutt for Folkehelse (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.