

S-4933

KVÆRNEROMRÅDET, delfelt B1, Lodalen. Detaljregulering for del av gnr. 236 bnr. 40.

Vedtaksdato: 14.12.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201300659](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201300659

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.



S-4933

Vedtatt 14.12.2016

OSLO KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR INGENIØRVEIEN, KVÆRNERBYEN
DELFELT B1 (TRINN 2), LODALEN**

Del av gnr. 236, bnr. 40

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket ONV-201300659 og datert 22.05.2015, og revidert 23.05.2016.

§ 2 Formål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse

Hensynssone

Andre sikringssoner (VA-trasé)

H190

Ras- og skredfare (kvikkleire)

H310

§ 3 Utnyttelse

Tillatt bruksareal for boligene skal ikke overstige BRA=10.500 m².

Garasjekjellere og kjellerboder under terreng inngår ikke i beregning av BRA. Garasjeanlegg under gårdsrom, og som ligger under uteoppholdsareal, regnes til å ligge under terreng.

§ 4 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Underjordisk garasjeanlegg skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet.

Balkonger kan krage ut over vegglivet mot Ingeniørveien med inntil 2,2 m, og minst 2,6 m over bakken. Unntak fra høydekravet gjelder 3 leiligheter. Det tillates 2,2 m utkraging av balkonger inn mot gårdsrom. Det tillates inntil 1,2 m utkraging av balkonger i siktpalten mot Ingeniørveien på to av fire hjørner. Over asfaltert, kjørbart areal må balkonger være minimum 4 m over bakkenivå.

Støttemur mot nabogrense er vist i plankartet.

Innkjøring til underjordisk parkering skal skje innenfor bestemmelsesområdene som vist på plankartet. Langs nedkjøringene til parkeringskjelleren tillates rekkverk med 1 m høyde.

§ 5 Høyder

Bebyggelsen kan oppføres med de maksimale gesimshøyder som vist på plankartet.

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Maksimal høyde regnes til toppen av det høyeste takoppbygget. Takoppbyggene skal være maks 4 meter høye, og skal kun nyttes til rom for trapp, lager, heis, tekniske installasjoner, solbeskyttelse eller lignende konstruksjoner. Takoppbyggene skal samlet ikke utgjøre mer enn 15 % av underliggende takflate. Arealbegrensningen gjelder ikke solbeskyttelse, rekkverk og sikring som føres opp med tett brystning.

§ 6 Utforming

Leiligheter i sokkeletasje skal heves over gatenivå eller trekkes inn bak forhage for å hindre innsyn.

Fasaden mot bakgården skal være i en lys farge. Bebyggelsen innenfor planområdet skal danne et rolig bakteppe for Ekebergåsen/Kvænerbyens åsside ved at fasadene har en dempet fargebruk. Balkongenes underside skal være hvitmalt.

Det tillates takterrasser. Det skal etableres takterrasser på det søndre bygget i planområdet. Takterrassen skal være felles og tilgjengelig for alle beboerne i bygget, og ha direkte utgang fra heis. Rekkverk skal være tilbaketrukket minst 1,5 meter fra bygningenes vegglinje. Areal på tak utenfor rekkverk skal beplantes med sedum. Minimum 20 % av alle takflater skal beplantes med sedum. Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for materialvalg og helhet.

Påbygg for heis og trapperom skal plasseres slik at veggene i påbygget kan brukes som skjermingselement og funksjonell soneinndeling for uteoppholdsarealet på tak. Takterrassen skal utformes med inndeling i, og møblering av ulike oppholdssoner.

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.

§ 7 Krav til uteoppholdsarealer

Uteoppholdsareal for samtlige boliger, inklusive balkonger og takterrasser, skal ha en størrelse som tilsvarer minimum 25 % av BRA. Areal brattere enn 1:3 og arealer avsatt til kjørevei eller parkering tas ikke med i beregningene. Minst 40 % av uteoppholdsarealet skal være på bakkenivå.

Det skal etableres uteoppholdsarealer for differensierte brukergrupper, det vil si små barn (0-4 år), større barn, voksne og eldre.

Planområdets utearealer på bakkenivå skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig og sammenhengende område sammen med delfelt B1, trinn 1.

Minst 10 % av den ubebygde delen av tomten skal ha et vekstlag/jorddybde på minst 0,8 meter tykkelse, slik at det også kan plantes større trær og busker. Ubebygget areal som ikke benyttes til kjørearealer, gangveier og parkering skal opparbeides parkmessig og med variert beplantning og arts mangfold. Det skal etableres klatreplanter på fjellveggen langs den sydlige del av tomten.

Det skal anlegges vannspeil og vannrenner. Overvann skal brukes som et opplevelseselement i utformingen av uteoppholdsarealene.

Det skal etableres en tverrforbindelse for gangtrafikk mellom Enebakkveien og Ingeniørveien. Tverrforbindelsen kan ikke stenges for ferdsel.

Samtidig med søknad om rammetillatelse, skal det gjøres rede for materialvalg og helhet.

§ 8 Parkering

Parkeringsplasser for bil og sykkel skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for den tette byen i underjordiske / overdekkede parkeringsanlegg. Det tillates ikke bilparkering på terreng i planområdet. Minimum 5 % av alle parkeringsplasser skal avsettes og merkes spesielt som plasser for bevegelseshemmede.

§ 9 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av planområdet (utomhusplan) i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100.

Planen skal vise:

- eksisterende og nytt terreng
- terrengtilpasning til naboeiendommene og delfelt B1, trinn 1
- arealer for opphold og lek
- gangforbindelser
- sykkelparkering
- støttemurer
- teknisk løsning for håndtering av overvann og utnyttelse av takflatene
- beplantning
- oppstillingsplass for utrykningskjøretøy for brann og redning
- renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil fra offentlig trafikkareal

Planen skal redegjøre for hvordan uteområdene skal tilrettelegges for bevegelses- og orientershemmede.

Før det gis brukstillatelse, skal utomhusanlegg, inklusive felles avkjørsler og annet fellesareal og gjennomgående gangveier, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Opparbeidelsen skal i areal være minst prosentvis tilsvarende antall leiligheter som er ferdigstilt.

§ 10 Leilighetsfordeling

Planområdet skal ha følgende leilighetsfordeling:

Maksimum 31 % av leilighetene kan være mellom 35 og 50 m² BRA. Minimum 26 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges med integrert utleieenhet på ca. 20 m².

§ 11 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-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne. Alle boenheter skal ha tilgang til bruksmessig egnede private eller felles uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i tabell 3 i T-1442/2012.

Der støy på fasade overstiger de anbefalte grensene i tabell 3 i T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal de berørte boenhetene være gjennomgående mot stille side og ha halvparten av oppholdsrommene, herunder minst ett soverom, mot stille side. I tillegg skal det etableres mekanisk balansert ventilasjon i boenheten og utvendig solavskjerming på vinduer i soverom mot støyutsatt fasade.

Unntak fra kravet om at minst ett soverom skal vende mot stille side, kan gis til maksimalt 6 boenheter i 8. etasje og 2 boenheter i 7. etasje i det søndre bygget.

Ved rammesøknad skal det fremlegges en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene i denne bestemmelsen kan oppfylles. Tiltak som er nødvendige for å oppfylle støykravene, skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

§ 12 Overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområdet tas i bruk.

I anleggsfasen tillates det ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

§ 13 Fjernvarme

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo legges til grunn.

§ 14 Hensynssoner

§ 14.1 Andre sikringssoner (VA-trasé) H190

Innenfor sikringssonen bør eksisterende overvann- og spillvannsledning bli liggende uendret under fremtidig bebyggelse, og ikke skades.

Dersom gjennomføringen av byggetiltak etter denne reguleringsplanen gjør det nødvendig å legge om hovedledningstraseen, skal overvann- og spillvannsledning etableres i kulvert under ny bebyggelse, innenfor sikringssonen.

Søknadspliktige tiltak innenfor sikringssonen skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før det fattes vedtak.

§ 14.2 Ras- og skredfare (kvikkleire) H310

Byggegrensen skal isoleres fra den utenforliggende kvikkleiresonen.

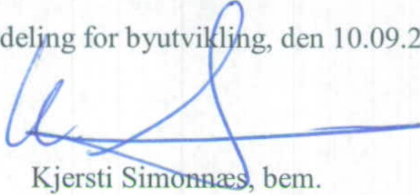
Alle laster fra planlagte bygg skal føres til berg ved f.eks. peler eller direktefundamentering på berg.

§ 15 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor reguleringsplanen, skal Ingeniørveien med fortau være ferdig opparbeidet fra Enebakkveien fram til det sydligste bestemmelsesområdet for innkjøring til parkeringsgarasjen i henhold til gjeldende reguleringsplan (S-4198, 07.12.05).

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.12.2016 sak 346.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.09.2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Kjersti Simonnæs', written over a horizontal line.

Kjersti Simonnæs, bem.