



S-3892

Reguleringsplan for Vinderen.

Vedtaksdato: 17.04.2002

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199605968](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199605968

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VINDEREN, BYMESSIG FORTETTING

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart merket VEP-2001-002, datert 16.01.2001.

§ 2. Formål

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde:

Felt 1A, 1B, 1C, 2C og 3A: Boliger

Felt 2A, 2B, 3B og 7C: Boliger, kontorer, forretninger

Felt 4: Allmennyttig formål/offentlig bygning (skole/barnehage)

Felt 5: Boliger, allmennyttig formål/offentlig bygning
(skole/barnehage)

Felt 7A: Boliger, bensinstasjon

- Offentlig trafikkområde: kjørevei, gang- og sykkelvei, sykkelstøtte, torg, fortau, parkering, buss-/taxiholdplass, annet veiareal

- Friområde: park

- Spesialområde: bevaring (boliger, kontorer, forretninger, skole, barnehage, bevertning)

- Fellesområde: felles avkjørsel (nr. 1 og 2)

§ 3. Fellesbestemmelser

Nye bygninger skal plasseres i byggelinjer eller innenfor byggegrenser, når dette er vist på plan.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det samme gjelder ved rehabilitering.

Det tillates trapp og heismaskinrom på taket kun der dette bidrar positivt til bygningens volumoppbygging og arkitektur.

Det stilles krav om godkjent utomhusplan før igangsettingstillatelse gis. Denne skal vise uteoppholdsarealer, beplantning, parkering, lekeplass og plass til søppelstativer. Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og registreres i utomhusplan. Større tre som fjernes skal erstattes av et nyplantet tre på tomte. Med større tre menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes for å beholde mer av det frodige grønne preget som går tapt når et stort tre felles. Utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest gis.

Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i %-BYA med 15 m² pr. plass. Det skal opparbeides parkeringsplasser i henhold til parkeringsnormens laveste tall for ytre by. 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og dimensjoneres for bevegelseshemmede.

§ 4. Krav til uteoppholdsareal for boliger

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:

a. minimum 150 m² for enebolig og tomannsboliger.

b. minimum 100 m² for boliger med BRA lik eller større enn 100 m² i annen boligbebyggelse.

c. minimum 50 m² for boliger med BRA mindre enn 100 m² i annen boligbebyggelse.

Maksimum 33 % av uteoppholdsareal kan godkjennes som terrasse. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den ha minimumsareal på 10 m² og minimumsdybde på 2,40 m. Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger.

Uteoppholdsarealet skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles.

Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal.

Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

§ 5. Byggeområde for boliger

I tillegg til boligformål kan det innenfor feltene 1A, 1B og 1C, tillates etablert strøktjenlig virksomhet som legekantor, tannlege, frisør m.v. såfremt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene boligstrøket. Strøktjenlig virksomhet gjøres tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede.

Felt 1A og 2C

Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.

Bebyggelsen kan ha maksimum 4 etasjer over terreng, hvor 4. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 14,5 meter.

Felt 1B og 3A

Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.

Felt 3A er delt i to ulike områder.

Bebyggelsen kan ha maksimum 3 etasjer over terreng hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 11,5 meter.

Felt 1C

Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.

Bebyggelsen kan ha maksimum 2 etasjer over terreng. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 8,5 meter.

§ 6. Byggeområde for boliger, kontorer og forretninger

Felt 2A

Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.

Felt 2A er delt i to ulike områder.

Bebyggelsen kan ha maksimum 3 etasjer over terreng hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde 11,5 meter og maksimum gesimshøyde 10 meter.

1. et. skal disponeres til forretning. 2. og 3. et. skal benyttes til kontor/bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig.

Parkering skal etableres i underjordisk garasjeanlegg.

Felt 2B

Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.

Ulike begrensninger i høyder for feltet er vist med grense for gesims-/mønehøyde på plankartet. 1. et. skal i sin helhet bygges innenfor feltgrense. Bebyggelse på den sydligste delen nærmest

Borgenveien/Holmenveien kan ha maksimum 4 etasjer over terreng hvor 4. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde 14,5 meter og maksimum gesimshøyde 13 meter.

Nordre del av feltet kan ha maksimum 3 etasjer over terreng hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde 11,5 meter og maksimum gesimshøyde 10 meter. På øvrig del av feltet skal det over 1. etasje etableres lokk som skal opparbeides som uteoppholdsareal.

Lokket kan ha en maksimum gesimshøyde på 4 meter over gjennomsnittlig terrenghøyde mot Borgenveien.

Feltets 1. etasje skal disponeres til forretning. Bakenforliggende arealer kan disponeres til lager og boder. 2-4. et. skal disponeres til kontor/bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig. Parkering skal etableres i underjordisk garasjeanlegg. Det kan også tillates noen parkeringsplasser i bakenforliggende arealer i 1. etasje.

For 2B skal utomhusplan vise opparbeidelse av tilgrensende del av torget og Borgenveien.

Felt 3B

Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.

Bebyggelsen kan ha maksimum 5 etasjer over terreng hvor 5. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 17,5 meter.

1. et. skal disponeres til forretning/bolig. 2-5. et. skal disponeres til kontor/bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig.

Felt 7C

Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.

Bebyggelsen kan ha maksimum 3 etasjer hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 11,5 meter.

1.et. skal disponeres til forretning/bolig. 2-3. et. skal disponeres til kontor/ bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig.

§ 7. Byggeområde for allmenntilgjengelig formål/offentlig bygning (skole/barnehage)

Felt 4

Tillatt %-BYA er maksimum 15 %.

Felt 4 er delt i to ulike områder.

Skolens undervisningsrom skal vende vekk fra Ringveien. Ny bebyggelse kan ha maksimum 4 etasjer innenfor grense for bebyggelse. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 14,5 meter.

§ 8. Byggeområde for boliger, allmenntilgjengelig formål/offentlig bygning (skole/barnehage)

Felt 5

Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.

Felt 5 er delt i to ulike områder.

Bebyggelsen kan ha maksimum 2 etasjer over terreng. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 8,5 meter.

§ 9. Byggeområde for boliger og bensinstasjon

Felt 7A

Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.

Bebyggelsen kan ha maksimum 4 etasjer over terreng hvor 4. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 14,5 meter.

Ved utbygging skal det redegjøres for egnetheten for boligbruk med hensyn på luftforurensning fra bensinstasjonsvirksomheten og i forhold til utearealer. Det skal redegjøres for mulig avbøtende tiltak.

§ 10. Spesialområde bevaring

For områder som er merket som spesialområde bevaring, tillates ikke på- eller ombygginger som endrer bygningenes/anleggenes eksteriør eller karakter. Byantikvarens uttalelse skal innhentes i forbindelse med nye tiltak.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, proporsjoner og etasjetall. Før det gis tillatelse til tiltak skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

Eksisterende elementer som tilhører bevaringsobjektet for eksempel trapper, murer, gjerder, terrasser og lignende, tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres av Byantikvaren.

På arealet regulert til bevaring (kontorer, forretninger) kan det etableres parkeringsplasser på bakkenivå.

På arealet regulert til bevaring (forretninger) kan det tillates etablert strøktjenlig virksomhet som legekantor, tannlege, frisør mv.

§ 11. Fellesområder

Felles avkjørsel nr. 1 og nr. 2 er felles for eiendommene gnr./bnr. 41/198, /203, /208, /214, /229, /231, /251, /254, /298, /310, /872, /876, /894 og /980, samt eventuelle fremtidig utskilte parseller av disse.

§ 12. Offentlige trafikkområder – parkering

Minst to av parkeringsplassene i Borgenveien skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

§ 13. Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-8/79, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

Det stilles samme krav til utforming av støyskjerming som til andre byggetiltak, jf. § 3 om volumer, materialbruk og farger, og om en utforming som gjør at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

§ 14. Rekkefølgebestemmelse

For eiendommer mot Rasmus Winderens vei, Holmenveien og Borgenveien skal fortau, gangvei, belysning og tilhørende beplantning i form av trerekke langs offentlig vei på areal regulert til fortau eller annet veiareal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 15. Alle arealer som skal være tilgjengelige for publikum skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.