



S-3986

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ljanselvdalen som reguleres til: Byggeomr. bolig, offentlig trafikkomr., friområder fareområder, spesialområder, fellesområder.

Vedtaksdato: 18.06.2003

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200203104](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200203104, 200000937

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LJANSELVDALEN VERNEOMRÅDE

§ 1. Avgrensning

Det regulerte planområdet er vist på plankart merket tegning nr. 2002- 22/1 og tegning nr. 2002-22/3, og tegning nr. 2002-47/2 markert alt. II, alle datert 24.10.2002.

§ 2. Reguleringsformål

Området reguleres til:

Byggeområde – bolig

Offentlige trafikkområder - veg, gang-/ sykkelveg, annet vegareal, T-bane

Friområder - park, turveg, idrettsanlegg, lek og opphold, utfartsparkering

Fareområder – høyspenningsanlegg

Spesialområder – naturvernområde

Spesialområder - bevaring / friområde

Spesialområder - bevaring / naturvernområde

Fellesområder - felles avkjørsel, felles lekeareal.

§ 3. Byggeområde – bolig

Område B1 og B2

Arealet kan medregnes i grad av utnytting, men det tillates ikke at det oppføres bygg eller anlegg eller at det gjøres andre arbeid eller tiltak som er søknads- eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven innenfor den del av eiendommen som omfattes av planen.

Åpent vassdrag skal opprettholdes. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep som endrer elvens bredde eller dybde. Stedegen vegetasjon skal bevares og videreutvikles.

§ 4. Byggeområde – bolig

Område B3

Utnyttelse, plassering og høyder

Innenfor byggegrense vist på plankartet kan det oppføres boligblokker eller rekkehus med tillatt bruksareal T-BRA = 1.100 m² for B3. Bebyggelse under terreng medregnes ikke i grad av utnytting. Mønehøyde skal ikke overstige kote 106,50. Bebyggelsen skal ha saltak med minimum 22° takvinkel.

Utforming

Det skal legges vekt på høy kvalitet i all prosjektering og utførelse av bygninger og anlegg.

Bygninger

Gjennom volum- og fasadeutforming skal det legges vekt på å tilpasse bebyggelsen til godkjent bebyggelse i området og til det landskapsområdet som planområdet er en del av. Fargesettingen skal underordne seg landskapet slik at synligheten fra Ljanselvdalen blir minst mulig fremtredende.

Uteareal

Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.

For hver boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal etter følgende norm:

- minimum 100 m² for boliger med T-BRA lik eller større enn 100 m²

- minimum 50 m² for boliger med T-BRA mindre enn 100 m².

Atkomst

Atkomst er fra Munkerudveien via felles avkjørsel, vist på planen med piler

Parkering

Det skal opparbeides parkeringsplasser etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert plan i målestokk 1:500, eller mer detaljert, for den ubebygde del av tomten.

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, fyllinger og skråninger med høyde, bredde og skråvinkel og forstøtningsmur og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal også vise terreng og vegetasjon som skal bevares, redegjøre for beskyttelsestiltak, hovedtrekk i beplantning, samt opparbeidelse og utrustning av lekeareal, kjøreveier, gangstier, sykkelparkering og parkeringsareal. Planen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

Beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

§ 5. Offentlige trafikkområder - T-bane

Område TB

For område TB opprettholdes gjeldende T-baneregulering. På terreng under T-banebroen gjelder spesialområde naturvern bortsett fra der det er avmerket gjennomgående turveger.

For T-banestrekningen gjøres Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 gjeldende. Innendørs laveste støygrenser skal tilfredsstilles for tiliggende bebyggelse, heri innbefattet vibrasjoner og strukturlyd.

§ 6. Friområder – park

Område FP2

Det kan tillates oppført bebyggelse for bevertning, service for turfolk og lignende innenfor området. For ny bebyggelse tillates samlet maks. T-BRA = 150 m². Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde 4 m og med maks. mønehøyde 6 m.

Alle nybygg eller endringer av eksisterende bygg skal være forelagt Friluftsetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.

§ 7. Friområder – park

Område FP7

Det kan tillates oppført bebyggelse som har historisk tilknytning til området. For ny bebyggelse tillates samlet maks. T-BRA = 150 m². Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde 4 m og med maks. mønehøyde 6 m.

Alle nybygg eller endringer av eksisterende bygg skal være forelagt Friluftsetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.

§ 8. Friområder – turveg

Område FT1-12

Nye turveger skal anlegges med maksimal bredde 2,5 m, og være best mulig tilpasset terrenget.

Turveg FT2 er atkomst til Skullerud vannrenseanlegg, og nødvendig kjøring tillates.

På turveg FT10 tillates opprettholdt kjøreatkomst til eksisterende bebyggelse på Engersbråten over felles avkjørsel FeA1.

Det tillates lyssetting langs turvegene.

§ 9. Friområder – idrettsanlegg

Område FI1-7

I område FI1-6 tillates markanlegg for idrett. Innenfor område FI1-3 skal naturlig terreng og vegetasjon bevares mest mulig.

I område FI7 tillates oppført bebyggelse og anlegg som har naturlig tilknytning til slalåmbakken. For ny bebyggelse tillates samlet maks. T-BRA = 150 m². Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde 4 m og med maks. mønehøyde 6 m.

Alle nybygg eller endringer av eksisterende bygg skal være forelagt Friluftsetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.

§ 10. Friområder - lek og opphold

Område FL1-5

I områdene FL1-2 og FL4-5 tillates oppsatt lekeapparater og lignende i regi av Friluftsetaten.

I område FL3 kan hus og lekeapparater for barnepark oppsettes.

§ 11. Friområder – utfartsparkering

Område FU1-2

Det tillates opparbeidet inntil 200 parkeringsplasser i område FU1, og inntil 120 parkeringsplasser i område FU2.

§ 12. Spesialområder – naturvern

Område SN1-42

All oppføring av bygninger og plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg er forbudt.

Hogst og vesentlige terrenginngrep er forbudt, så som fjerning av kantsonevegetasjon. Det er i disse områdene ikke tillatt å fjerne død ved.

Anleggelse og nødvendig rydding av stier er tillatt.
I områdene SN3, 4 og 7 tillates skogsdrift etter lov om skogbruk og skogvern.
Det er tillatt med endringer som gir positive natur- eller miljøforandringer mot elven, som for eksempel reetablering av manglende kantvegetasjon.

§ 13. Fellesområder – felles avkjørsel

Område FeA1

Felles avkjørsel skal være felles for felt B3 samt for feltene som i plan S-3726 er merket som felt B3 og B5 og for eksisterende bebyggelse på Engersbråten (gnr 173 bnr 5 og 15).

§ 14. Fellesområder - felles lekeareal

FeL1-3

Felles lekearealer skal være felles for boligbebyggelsen i B3 og boligbebyggelsen som omfattes av plan S-3726.