

S-4722

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Dag Hammarskjølds vei 49 m.fl. Løren, som reguleres til: Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse felt BB. Bebyggelse og anlegg - bolig/ barnehage felt B/T. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - gangvei.

Vedtaksdato: 05.06.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200704453](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200704453

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DAG HAMMARSKJØLDS VEI 49 – 51 OG LØRENVANGEN 24 Gnr. 124 bnr. 46, 51 og 82**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart markert OP2-200704453, datert 24.01.2012 og revidert 27.08.2012.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- | | |
|--|----------|
| - Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse | felt BB |
| - Bebyggelse og anlegg – bolig/ barnehage | felt B/T |
| - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangveg | |

§ 3 Områder for bebyggelse og anlegg**3.1 Utnyttelse**

Innen planområdet kan det oppføres bebyggelse med maks. 20 700 m² BRA, med følgende fordeling:

- Felt BB maksimum 17 500 m²
- Felt B/T maksimum 3 200 m²

Arealer under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittelig planert terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 meter, skal ikke regnes med i BRA.

3.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som angitt på plankartet. Boligbebyggelse skal ha en maksimal dybde på 14 meter eksklusive balkonger. Balkonger tillates kraget inntil 1,8 meter ut fra fasade og ut over byggegrenser mot vei. Understøttelse til hjørnebalkonger ut over byggegrense tillates ført ned til terreng. Utenfor regulerte byggegrenser tillates boder for sykler, barnevogner, lekeapparater og lignende, begrenset til 15 m² per bod. Boder tillates ikke plassert utenfor byggegrense mot vei.

3.3 Høyder

Bebyggelsens høyder er angitt med maksimale kotehøyder på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner, heis og trappehus kan tillates oppført inntil 3 meter over angitt høyde. Oppbygg for tekniske installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra gesimslinjen.

3.4 Utforming

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og være en del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Det skal etableres minst én forbindelse gjennom bebyggelsen mot Lørenvangen. Denne forbindelsen skal være åpen i minst de to nederste etasjene (bygning O og P i felt BB).

3.5 Bruk

Innen område regulert til kombinerte formål – boliger og barnehage skal det innpasses en 6 avdelings barnehage i underetasje og 1. etasje av bebyggelsen (bygning K i felt B/T).

3.6 Leiligheter og bokvalitet

Området skal ha variert leilighetssammensetning med utgangspunkt i bystyrets vedtatte norm:

- Maksimum 20 % på 40 - 50 m²
- Minimum 30 % på 50 - 80 m²
- Minimum 50 % på over 80 m²

eller følge den til enhver tid gjeldende leilighetsnorm

Leilighetene mot støyutsatt side skal være gjennomgående.

Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

Svalgangeløsninger tillates ikke til mer enn to leiligheter.

3.7 Utearealer

Innenfor områder regulert til bebyggelse skal alle utearealene som ikke skal benyttes til atkomst eller parkering, opparbeides som felles uteoppholdsarealer og arealer med vegetasjon. Mot Dag Hammarskjølds vei skal det etableres et vegetasjonsbelte med en bredde på minimum 5 meter.

Boligbebyggelsen skal ha uteoppholdsarealer på minimum 25 % av boligens bruksareal. Arealene skal ha mulighet for sol og være egnet for lek og opphold. Som uteoppholdsareal kan regnes areal på terreng / lokk og takterrasser. Balkonger kan regnes med i utearealet, dersom tilfredsstillende støyforhold kan dokumenteres. Minimum 75 % av utearealet skal være på terreng, og av dette skal minimum 60 % ha mulighet for sol 1.mai kl.15:00. Uteareal for barnehagen skal være minimum 2 400 m² og allment tilgjengelig utenom barnehagens åpningstider.

3.8 Avkjørsel

Området skal ha avkjørsel fra Lørenvangen som vist med piler på plankartet.

3.9 Parkering

Det skal innpasses parkering for bebyggelsen i henhold til gjeldende parkeringsnorm. All parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede.

På bakkeplan i felt B/T skal det etableres 7-10 parkeringsplasser for henting / bringing til barnehage. Plassene skal kunne benyttes for gjesteparkering til boligene utenom barnehagens åpningstid.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det skal etableres en felles gangvei langs barnehagens grense mot naboeiendom i syd. Gangveien skal opparbeides i en bredde på 3 meter inklusiv skulder og snølager. Gangveien skal være felles for planområdets eiendommer gnr. 124 bnr. 46, 51 og 82. Gangveien skal gjøres allment tilgjengelig.

§ 5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 eller større for den ubebygde delen av tomten. Utomhusplanen skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt og redegjøre for:

- Beplantning
- Eksisterende og fremtidig terreng
- Arealer for lek og opphold, gangveier, vegetasjon, sykkelparkering og uteboder
- Uteareal og parkering for barnehagen
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
- Tilgjengelighet for forflytningshemmede

Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse, og utomhusarealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

Ved etappevis utbygging gjelder ovennevnte tiltak for de uteoppholdsarealene som knytter seg til det enkelte byggetrinn.

§ 6 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann ved søknad om rammetillatelse.

§ 7 Støy

Støyforholdene skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter någjeldende skriv.

Leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående og minst ett oppholdsrom skal vende mot stille side. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 8 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kap. 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig er bedre enn fjernvarme.

§ 9 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal ny Økern-Sinsen-tunnel være etablert som avlastning for trafikken på Dag Hammarskjølds vei.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 120 leiligheter innenfor planområdet, skal barnehage med minimum to avdelinger være etablert.

Før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn innenfor bebyggelsen, skal felles gangvei gjennom området være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn av bebyggelsen mot Lørenvengen, skal tilliggende del av Lørenvengen med fortau mot planområdet være opparbeidet. Kravet omfatter ikke fortau på motsatt side av Lørenvengen.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 05.06.2013, sak 180.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.06.2013

Kjersti Simonnæs, bem.