

S-4744

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Gladengveien 10, Ensjø, som omreguleres til: Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kjørevei - Fortau - Sykkelfelt - Annen veggrunn - grøntareal. Grønnstruktur - Vegetasjonsskjerm. Hensynssone - Sikringssone - frisikt.

Vedtaksdato: 25.09.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201112312](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201112312

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GLADENGVEIEN 10, MFL. Gnr 129, Bnr 20**§ 1. Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-20112312, datert 15.11.2012 og revidert 20.03.2013

§2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau,
- Sykkelfelt
- Annen veggrunn - grøntareal

Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerm:

Hensynssone

- Sikringssone - frisikt H140

§ 3. Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse**3.1 Utnyttelse:**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 5\,100\text{ m}^2$.

Areal for parkeringskjeller, boder, lager og tekniske rom i kjeller, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mindre enn 0,5 meter, skal ikke medregnes i bruksarealet. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mellom 0,5 og 1,5 meter, skal bruksarealet medregnes med 50 %. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal bruksarealet medregnes med 100 %.

3.2 Plassering og høyder:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser/byggelinje/bestemmelsesgrense, frisiktlinje og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Ramper til garasjeanlegg skal innpasses innenfor byggegrenser. Det tillates at trapp, heismaskinrom og eventuelt glasstak bygges opp inntil 3,5 meter over maksimal kotesatt gesimshøyder. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen og utgjøre maks 10 % av takflaten. Balkonger, karnapper, baldakiner og lignende tillates utkraget inntil 2 meter ut over bygningens fasade. Mot Gladengveien tillates disse utkraget inntil 1,6 meter utover byggelinje over andre etasje. Øverste etasje i bebyggelsen skal være inntrukket minimum 1,2 meter i forhold til underliggende etasje. For balkonger i øverste etasje skal dybde inn fra underliggende gesims være minimum 2 meter. For øverste etasjer tillates det at innglassete balkonger i støyutsatte soner, trapperom og heismaskinrom bygges i flukt med underliggende etasjer forutsatt at de integreres i den arkitektoniske utformingen. Rekkverk for takterrasser over maksimal kotesatt gesimshøyde skal være transparent utformet.

3.3 Utforming og funksjoner:

Innsyn til leiligheter mot Gladengveien i første etasje skal forebygges ved at gulv i boligene legges minimum 1,0 meter over gatenivå. Utendørs lagring, herunder avfallsoppbevaring, tillates ikke. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le og vegetasjon og med sikkerhet for barns bruk.

3.4 Krav til uteoppholdsarealer:

For hver boenhet innenfor planområdet skal det settes av et uteoppholdsareal som tilsvarer minimum 25 % av BRA for boligene. Balkonger større enn $6,5\text{ m}^2$ kan medregnes i utearealet. Minst 40 % av uteoppholdsarealet skal være på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg. Dersom utearealet etableres på dekke over garasjeanlegg, skal det sikres tilfredsstillende overdekning slik at området kan beplantes med trær og annen vegetasjon. Innenfor hvert felt skal det etableres lekeareal for barn. Nivåforskjell mellom Stålverksparken og nivå uteareal mot parken for boligene skal ikke overstige 1 meter.

3.5 Utomhusplan:

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggeområdene skal det innsendes utomhusplan for utearealet i målestokk 1: 200. Utearealer på takterrassen skal redegjøres for i egen takplan i målestokk 1:100. Planene skal vise belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, belysning, skilt og andre faste installasjoner, åpent system for overvann med tilslutning til overordnet overvannssystem. Utomhusplan skal også vise sykkelparkering og avgrensning mot tiliggende offentlige arealer (Stålverksparken). Utomhusplanen og takplan skal godkjennes samtidig med at det gis rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og takplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.6 Leilighetsfordeling:

Leilighetssammensetning skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter og minimum 30 % 4-roms leiligheter eller større. 1-roms leiligheter tillates ikke. Ensidig nord eller nordøstvendte leiligheter tillates ikke.

3.7 Parkering:

Parkering for bil og sykkel skal anordnes i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Parkeringsplasser skal anordnes i garasjeanlegg under bebyggelse eller under terreng. Der parkering anordnes i søkkeletasjer skal disse ikke eksponeres i fasader. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelsehemmede.

3.8 Avkjørsel

Avkjørsel skal være som vist med pil på kartet.

3.9 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.

3.10 Støy

Utendørs støynivå skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442/12 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter disse. For bebyggelse i rød og gul sone skal det sikres at alle boenheter får en stille side og tilgang til egnet utareal med tilfredsstillende støyforhold.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Gladengveien

Innenfor bestemmelsesgrense tillates bussholdeplass som vist på plankartet.

Prinsipper for miljøprioritert gjennomkjøring skal legges til grunn for opparbeidelse av gatene.

Herunder nevnes spesielt prioritering av fotgjengere og syklistene og tilrettelegging for lavt fartsnivå bl.a. ved optisk innsnevring av kjørebane og ved bruk av opphøyde gangfelt der hovedårer for fotgjengere og syklistene krysser gatene. Vegetasjon skal brukes aktivt for å gi gatene et grønt hovedpreg, og som buffer mellom kjørende/syklistene og fotgjengere. Løng Gladengveien skal gaten beplantes med trerekker med minimum trehøyde på 3 meter og med en avstand mellom trærne på 7,5 meter. Det skal sikres at bekk og fortau etableres med gode sammenhenger der eventuell tverrsnittsendring finner sted. Gitt at det er igangsatt byggeplanarbeid for tiliggende utbyggingsområder, skal byggeplan for gateløp samordnes med disse.

4.2 Hovinbekken

Hovinbekken og overvannskanaler gjennom planområdet skal hovedsaklig gis en bymessig utforming med faste kanter og harde flater. Det kan vurderes innslag av planter. Ved videre detaljplanlegging av Hovinbekkens løp i Gladengveien og øvrige overvannskanaler skal det legges opp til jevnlig terskeloppbygging for å sikre at det dannes synlige vannflater ved lav vannføring. Vannstrengen skal gjøres tilgjengelig ved etablering av trappe- og rampeløsninger. Det tillates etablert overvannsrenner innenfor regulert gategrunn, fortrinnsvis på regulert fortau. Overvannsrenner dekkes med rist, klopp eller lignende der det tilrettelegges for kryssing av kjøretøyer eller gående. Kryssingssted over kanaler skal utformes som åpne bruløsninger. Mindre fotgjengerkryssinger kan etableres som klopp eller rister.

§ 5 Grønnstruktur - vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjerm tillates beplantet med vegetasjon med maks. høyde 0,80 meter

§ 6 Dokumentasjon

6.1

Byggesøknad for gateopparbeidelse skal inkludere opparbeidelsesplan. Planen skal vise plassering og terrassering av bekk, overvannsløsninger inkludert fordrøyningsbasseng, opphøyde gangfelt, avkjørsler, belegg,

kantstein, skilt, belysning, møblering, beplantning med videre. Videre skal byggesøknad dokumentere planlagt midlertidig omlegging av ferdsel under anleggsperioden, herunder for gående og syklister. Planene skal utarbeides i samarbeid mellom Bymiljøetaten, Vann- og avløpsetaten og Sporveien. Planene skal være godkjent av bygningsmyndighetene før søknad om rammetillatelse for opparbeidelse av offentlig trafikkområde kan behandles.

6.2

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at sikkerhet overfor gående og syklende er tilstrekkelig ivarettatt.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

Gladengveien og friområder:

Før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering:

- Gladengveien på strekningen Ensjøveien til Stålverksveien/Bertrand Narvesens vei
- "Petersborgaksen" (friområde F1)
- "Østre parkdrag" innenfor planområdet (Friområde F2)
- "Stålverksparken" (friområde F4)

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 25.09.2013 sak 294. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 08.10.2013.

Kjersti Simonnæs, bem.