



S-2497

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.194 Bnr.1 M.fl. Ravnåsen i Holmlia Oslo. Byggeområde for forretning og industri, tomt for offentlig byggninger, friområder, trafikkområder, trafikkområder m.m.

Vedtaksdato: 06.11.1980

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [198001611](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V260681N2, V241091, V300781, V051288, V120704N2, V250510, 2380, V040182N2

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Se endring i § 2 og § 8 i vedt. 25.05.2010 (V250510.doc)

Se endring i § 3 d) For felt A, i vedt.12.7.2004 Nr.2 (V120704N2.doc).

Se endring i § 2 og § 3 i vedt.24.10.1991. (V241091.doc)

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 185, BNR. 6, GNR. 191, BNR.3 M.FL. OG DEL AV GNR. 194, BNR.1, M. FL. - RAVNÅSEN I HOLMLIA - BOLIGOMRÅDER, TOMT FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, FORRETNING/INDUSTRI OG/ELLER KONTOR, FRIOMRÅDER, TRAFIKKOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretning/industri og/eller kontor
- Tomt for offentlige bygninger (sykehjem, barnehage, barnepark, kirke)
- Trafikkområde
- Friområde
- Fellesareal (avkjørsler, parkering og gangveier)

§ 3. Byggeområde for boliger.

- a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres inntil 700 boliger U 0,30 - 0,40. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus-/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje) med inngang på terreng. De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer. Eventuelle underetasjer i tillegg kan tillates dersom den angitte gesimshøyde ikke overskrides. Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene være høyere enn:
 - felt A - cote 87
 - felt B - cote 93
 - felt C og E - cote 100
 - felt D - cote 93
- b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1.4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 0.8 i parkeringshus. 1.2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises på bebyggelsesplanen.
- c) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.

§ 4. Tomt for offentlige bygninger.

- a) Barnehage og barnepark. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Det skal opparbeides 10 bilplasser pr. barnehage (4 for ansatte + 6 for besøkende).
- b) Sykehjem. Tomten kan bebygges med sykehjem og personalboliger med brutto gulvflate inntil 4 000 m². Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 73. Det skal opparbeides 0.2 bilplasser pr. ansatt, 0.2 bilplasser pr. seng for besøkende og 0.9 bilplasser pr. leilighet.

§ 5. Byggeområde for forretning/industri og/eller kontor.

- a) Tomten skal bebygges med forretning med brutto gulvflate inntil 400 m² og industri og/eller kontor med brutto gulvflate inntil 800 m². Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 90, og det kan bygges inntil 3 normaletasjer a 3 m.
- b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.
- c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy virker sjenerende for de tilgrensende boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 6. Friområder.

I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 7. Trafikkområder.

På gang/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc. Traseen for den gamle Østfoldbanen - "Smålensbanen".

Enhver forandring som berører "Smålensbanens" trase` med tilhørende skjæringer, fyllinger og underganger må godkjennes av bygningsrådet. Mellom felt A og D tillates oppført en broforbindelse over traseen.

§ 8. Felles avkjørsel I er felles for byggeområde for boliger og for tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage).

Felles avkjørsel II og fellesareal (parkering og gangvei) er felles for byggeområde for forretning/industri og/eller kontor og tomt for offentlig bygning (barnehage).

§ 9. Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.

Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.

Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.

Utelagring må ikke finne sted.