

FAKTAARK – ALTERNATIV 3

Oppsal senter, Håkon Tveters vei 88-98 - 146/61, del av 146/59, 146/242 og 146/330 samt midl. gnr/bnr 144/2199

Forslagsstiller: Byrådsavdeling for byutvikling

Eieropplysninger: Gnr. 146 bnr 61, Eier: OBOS Forretningsbygg AS
Gnr. 144 bnr 2199, Eier: OBOS Forretningsbygg AS (ervert fra Oslo kommune i 2007)
Gnr. 146 bnr 59, Eier: Oslo kommune
Gnr. 146 bnr 242, Eier: Vetlandsveien Borettslag
Gnr. 146 bnr 330, Eier: Oppsaljordet Borettslag

Arealstørrelse – planområde:

Planområdet totalt: 14.900 m²

Areal for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg

- offentlig eller privat tjenesteyting 68 m²
- lekeplass 1043 m²

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- bolig/forretning/barnehage/kontor/bevertning 12581 m²

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- torg 1088 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse:

Over terreng: 14.650 m² BRA

Under terreng: 4.443 m² BRA

Utnyttelse m. m.:

Eksisterende forretning 5.960 m² BRA

Eksisterende bolig 0 m² BRA

Eksisterende under terreng 5.312 m² BRA

Bruksareal nye boliger 12.500 m² BRA

Bruksareal ny næring 950 m² BRA

Bruksareal ny barnehage 750 m² BRA

Bruksareal nytt garasjeanlegg 4.443 m² BRA

SUM 29.915 m² BRA

Antatt nye antall boligenheter: 120 stk. Antatt boligtype: Leiligheter

Leilighetsfordeling: Det tillates ikke leiligheter under 40 m². Maksimum 30% av leilighetene kan være 40-60 m² BRA. Minimum 40% av leilighetene skal være mellom 60 og 80 m². Minimum 30% av leilighetene skal være over 80 m².

Parkering

Parkering skal være i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette innebærer: 5.000 m² forretning: 175 plasser. 1.900 m² kontor: 30 plasser. 120 leiligheter, fordelt på 2-, 3- og 4-roms: 128 bilplasser. 230 sykkelplasser. Maksimalt 75 p-plasser kan anlegges på terreng.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Alternativ 3

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HAAKON TVETERS VEI 88-98, OPPSAL SENTER

Gnr.146, bnr.61, del av gnr.146, bnr.59 og 242

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200806492-3, datert 11.01.2011 og revidert 18.01.2012.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale)
- annet uteoppholdsareal

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- bolig/forretning/ barnehage/ kontor/bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- torg

§ 3 Bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale)

Området skal ha samme bestemmelser som tilgrensende reguleringsplan for offentlig bygning med tilhørende anlegg.

§ 4 Bebyggelse og anlegg – annet uteoppholdsareal

Annet uteoppholdsareal skal være offentlig. Området skal forebeholdes barnehager innenfor planområdet, men skal holdes åpent for allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

§ 5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

§5.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 21200 \text{ m}^2$ for eksisterende og ny bebyggelse. Andel forretning skal begrenses til maksimalt 7000 m^2 BRA. Tillatt bruksareal for 4avdelings-barnehage er $BRA=750 \text{ m}^2$. Barnehagen skal plasseres i bebyggelsens nordøstre del i 1. etasje i tilknytning til annet uteoppholdsareal. Parkeringsareal under terreng medregnes ikke i BRA. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i utnyttelsen. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i beregningsgrunnlaget for bygningens bruksareal.

§5.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maks gesimshøyder som vist på plankartet. Mindre tekniske anlegg som rømningstrapp kan etableres utenfor byggegrensene. Underjordisk bebyggelse tillates innenfor planens avgrensning, med unntak av arealer tilhørende gnr. 146, bnr 242. Underjordisk parkering må ligge 6 meter fra kant regulert vei.

Balkonger tillates utkraget inntil 2,5 meter utenfor byggegrensen. Understøttelse av balkonger tillates ført ned til terreng. Takterrasser kan tillates, og rekkverk skal minimum trekkes like langt inn fra gesimskant som rekkverkets høyde. Takoppbygg for heis og tekniske installasjoner kan tillates oppført inntil 3 meter over angitt gesimshøyde.

§5.3 Utforming

Bebyggelsen skal bestå av enkle volumer med stram utforming og dempede virkemidler. Bebyggelsen skal ha flate tak. 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.

§5.4 Bokvalitet og leilighetsfordeling

Leiligheter skal ikke være ensidig nord- og nord-øst-vendt og ikke ensidig vendt mot støyutsatt side.

Det tillates ikke leiligheter under 40 m². Maksimum 30% av leilighetene kan være 40-60 m² BRA. Minimum 40% av leilighetene skal være mellom 60 og 80 m². Minimum 30% av leilighetene skal være over 80 m².

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – torg

Torget er privat og felles for gnr/bnr 146/61, 146/59, 146/242. Torget skal skape forbindelser mellom tilstøtende tomter i øst og vest. Det skal etableres en universelt utformet gangforbindelse mellom torget og Oppsal Samfunnshus. Torget skal ha en åpen og grønn karakter. Det skal anlegges trær, lekeapparater og benker. Sten skal benyttes som belegning på terreng, med unntak av areal for lekeplass.

§ 7 Krav til uteoppholdsareal

Utomhusarealene på terreng/lokk og tak skal opparbeides med minimum 37 m² pr. leilighet. Balkonger og takterrasser kan medregnes i utomhusarealene. Uteoppholdsarealet skal ikke være brattere enn 1:3. Uterommet bør ha en utforming som gir mulighet både for opphold og sosialt samkvem og gi rom for ulike typer aktivitet på de ulike årstidene ved hjelp av beplantning og møblering. Det skal tilrettelegges for fremkommelighet for bevegelses- og orienteringshemmede frem til hovedinnganger til bebyggelse.

Tomtens østre del skal gis et grønt preg, visuelt tydelig knyttet til friområdet i nord. Det skal anlegges grøntareal mot offentlig vei.

§ 8 Avkjørsel og varelevering

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje via en av avkjørselene fra Haakon Tveters vei. Det skal være to atskilte avkjørsel fra Haakon Tveters vei atskilt med en grønn rabatt.

§ 9 Parkering

Bil- og sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Min. 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelses- og orienteringshemmede.

§ 10 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av utearealer med terrengbehandling, trerekke, beplantning, gjennomgående gangveger, lekeplasser, torg, parkering for biler og sykler, grønn rabatt mellom avkjørselene ved Haakon Tveters vei, samt plassering av nettstasjon og avfallsbeholdere. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon og tilgjengelighet for bevegelses- og orienteringshemmede.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 11 Eksisterende trær som skal bevares

Eksisterende trær markert på reguleringskart tillates ikke fjernet. Trærne skal sikres i anleggsperioden slik at de ikke skades. Sikringssonen skal være i radius 2 meter fra stammen. Trerekken skal forlenges langs hele planområdet grense mot Haakon Tveters vei, med unntak for torgarealet og innkjøring til p-hus og varelevering. Nye trær skal plantes med samme innbyrdes avstand som eksisterende trær.

§ 12 Miljøforhold

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 tillatelse. I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning skal begrunnes.

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne.

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 og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 13 Rekkefølgebestemmelse

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boligene, skal torget og gangvegene være opparbeidet.