

Alternativ 3

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HAAKON TVETERES 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, revidert 18.01.2012, og 20.11.2012.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- bolig/forretning/ barnehage/ kontor/bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- torg

- gangvei

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

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

§ 4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

§4.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 21950 m² for eksisterende og ny bebyggelse. Andel forretning skal begrenses til maksimalt 7000m² BRA. Tillatt bruksareal for 4avdelings-barnehage er BRA=750 m². Barnehagen skal plasseres i områdets nordre del. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i utnyttelsen. Parkeringskjeller med himling under kote 161,7 medregnes ikke i BRA.

§4.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maks gesimshøyder som vist på plankartet. Mindre tekniske anlegg som rømningstrapp kan etableres utenfor byggegrensene.

Balkonger tillates utkraget inntil 2,5 meter utenfor byggegrensen. Understøttelse av balkonger tillates ført ned til terreng. Det tillates innpasset takterrasser. Rekkverk til takterrasser skal minimum trekkes like langt inn fra gesimskant som rekkverkets høyde. Takoppbygg for trapp, heis og tekniske installasjoner kan tillates oppført inntil 3 meter over angitt gesimshøyde maks 10% av takflaten. Det tillates takoppbygg for overlys over senterdelen med inntil 2 meter over regulert gesims.

§4.3 Utforming

Fasaden mot Samfunnshuset i øst skal være variert og oppdelt og hver fasadedel skal ikke overstige 8,5 meter bredde. Det skal være variert materialbruk. Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

§4.4 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 skal 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.

§ 5 Krav til uteoppholdsareal for bolig og barnehage

Boligene skal ha utearealer på terreng, lokk og balkonger på min. 25 % av boligens bruksareal. Utearealene skal ha mulighet for sol og være egnet for lek og opphold og gi rom for ulike typer aktivitet. Min 75% av utearealet skal være på terreng/lokk, og av dette skal min. 60% ha mulighet for sol den 1. mai kl. 15.

Barnehagen skal ha tilhørende uteareal på min. 1135 m² på terreng i områdets nordre del. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.

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

Gjennom området skal det etableres gangforbindelse fra torget til regulert gangvei i nord og til Oppsal Samfunnshus i øst.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – torg

§ 6.1 Torg

Torget skal være felles for gnr/bnr 146/61, 146/59, 146/242. Det skal etableres gangforbindelse mellom torget og eksisterende gangadkomster til planområdet.

Torget skal ha en åpen og grønn karakter. Det skal beplantes, monteres lekeapparater og benker. Fast materiale skal benyttes som belegning på terreng, med unntak av areal for lekeapparater. Parkeringskjeller til tilleggende byggeområde tillates under torget.

§ 6.2 Gangvei

Gangveien skal være offentlig og skal sikre forbindelse mellom regulert gangvei fra Vetlandsveien og friområde turvei E2.

§ 7 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 rabatt.

§ 8 Parkering

Bil- og sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Inntil 75 bilplasser tillates plassert på bakkeplan, det øvrige skal ordnes i underjordisk anlegg/under lokk. Underjordisk parkering følger byggegrense, formålsgrense og bestemmelsesgrense som vist på plankartet.

Min. 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelses- og orienteringshemmede.

§ 9 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av utearealer med terrengbehandling, beplantning, barnehagens uteareal, gjennomgående gangveger, lekeplasser, torg, parkering for biler og sykler, 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.

§ 10 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.

§ 11 Miljøforhold

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om tillatelse. 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 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, 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.

§ 12 Rekkefølgebestemmelse

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