



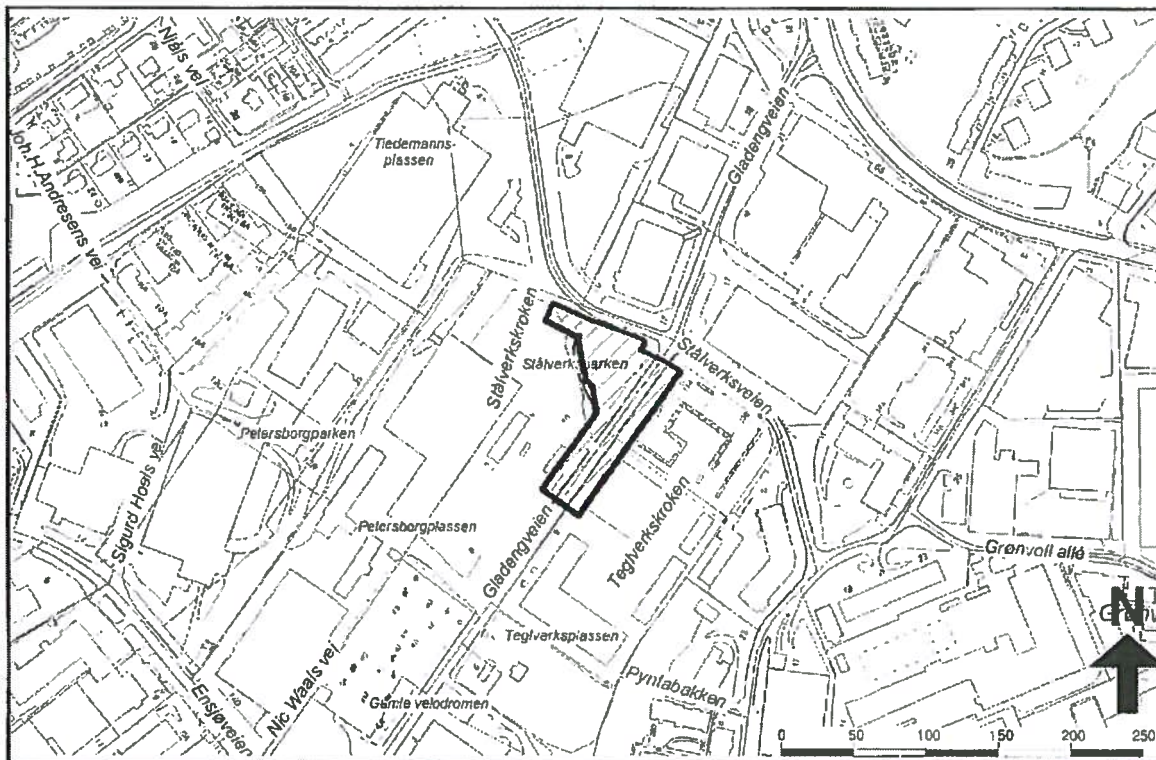
Gladengveien 10, Ensjø Detaljregulering til offentlig ettersyn

Området foreslås omregulert til bebyggelse og anlegg - bolig, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kjørevei, fortau, sykkelveg, annen veigrunn – grøntareal. Hensikten med planen er endret kjøreatkomst til parkeringsanlegg fra Gladengveien i stedet for kjørekulvert via felt E11 under regulert vei og Stålverksparken og flytting av busslommer langs Gladengveien. Boligprosjektet foreslås med én etasje økt høyde for bygg langs Bertrand Narvesens vei.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Torstein Ramberg AS sivilarkitekt MNAL for Gladengveien 10 DA/OBOS Nye hjem AS



Bydel: Gamle Oslo
Gnr./bnr.: 129/20 mfl
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 201112312
Dokumentnummer: 35



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	8
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	9
Forminsket plankart	side	12
Planbestemmelser	side	13
Vedtak om offentlig ettersyn	side	16

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside som vedlegg til planforslag til offentlig ettersyn:

1. Plankart i målestokk 1:500
2. ROS-analyse

FAKTAARK

Forslagsstiller: Gladengveien DA c/o Obos Nye Hjem AS v/ Haakon Grønnæs, Hammersborg Torg 1
0179 OSLO Email: haakon.gronnass@obos.no

Konsulent: Torstein Ramberg AS Sivilarkitekt MNAL v/ Torstein Ramberg
Akersgata 7, 0158 OSLO, Tlf.: 24148600
Email: tr@torsteinramberg.as

Eieropplysninger

Gnr. 129 bnr.20, m.fl. Gladengveien DA

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:	5 150 m ²
Hvorav Bebyggelse og anlegg - bolig	1 600 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	3 550 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

	Over terreng: BRA = 5 100 m ²
	Under terreng: BRA = 1 282 m ²
Bruksareal bolig	BRA = 5 100 m ²
Behygd areal	BYA = 942 m ²
Prosent bebygd areal: % -	%BYA = 67,8 %,
Antatt antall boligenheter:	61 stk.
Felles uteareal:	Ikke bebygget tomteareal = 400 m ² mot syd og 170 m ² mot nord, + areal for balkonger som overstiger 6,5 m ² + felles takterrasse = ca 300 m ²
Antatt boligtype:	blokk
Antatt leilighetsfordeling:	Maksimum 30 % 2-roms leiligheter og minimum 30 % 4-roms leiligheter eller større. 1-roms leiligheter tillates ikke.

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser under terreng:	42 stk.
Plasser for sykkelparkering:	75 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 12 – 10, første ledd, jfr. §4.2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsettning av planarbeidet ble kunngjort 05.07.2012 i Aftenposten og i Dagsavisen sin nettavis. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 02.07.2012.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 2. tertial 2013.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

I forbindelse med behandlingen av reguleringsplanen for Tiedemannsfabrikken, S-4420 17.12.2008, ble veisituasjonen endret. Parken som tidligere gikk helt inntil felt E11 er i dag inn i felt D10. Forskjell mellom gjeldende regulering og hovedprinsipp i Gladengaplanen vedtatt 20.06.2007 er vist på side 6.

Endringen skjedde etter at reguleringsplanen for Gladengveien 10 m.fl., S-4317, 20.06.2007, ble vedtatt. Gjennomføringen av avkjøringsløsning med kulvert til felt E10 kan bli kostbar i seg selv og problematisk å gjennomføre ift omlegging av kulvert for Hovinbekken. Overdekningshøyde til vei over avkjøringskulvert er også for liten. Man har forsøkt å finne andre løsninger, blant annet avkjøring fra Bertrand Narvesens vei ned i garasjeanlegget med nivåforskjell på ca 4 meter. Avkjøringsmuligheter fra Bertrand Narvesens vei vil bli uforholdsmessig arealkrevende innenfor bygget. Hvis ramper til parkeringskjeller legges utenfor bygget vil dette redusere arealet og kvaliteter i Stålverksparken.

Ifølge ROS-analysen fra Sweco AS er vurdering av sikkerheten basert på forutsetning om lav hastighet og redusert trafikkmengde i Gladengveien. Sannsynlighet for inntreffelse av alvorlig hendelse er derfor lite sannsynlig, ifølge analysen. Bymiljøetaten, Divisjon samferdsel, fraråder avkjørsel mot Gladengveien pga trafikksikkerheten for syklende fra øst nedover Gladengveien. De mener denne avkjørselsløsningen også bryter med intensjonene om Gladengveien som miljø- og paradegate.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet reguleres til bebyggelse og anlegg – bolig med maks BRA 5 100 m². Maks gesims skal være K = 80,6 som tilsvarer 6 etasjer langs Gladengveien og maks. gesims K = 83,9 som tilsvarer 7 etasjer langs Bertrand Narvesens vei. Bebyggelsen skal utformes med en fløy langs Gladengveien og en fløy langs Bertrand Narvesens vei, og vil gi maks 61 leiligheter.

Bebyggd areal BYA er ca 68%. Felles uteareal for boligene skal være minimum 400 m², orientert mot Stålverksparken. Felles uteoppholdsareal opparbeides også på garasjelokk mot syd og på felles takterrasse 300 på bygg mot Gladengveien.

Forslaget anbefaler endret avkjørsel for parkering mot Gladengveien. Gjeldende forslag til avkjørsel via kulvert i Stålverksparken under Hovinbekken til Felt E11 oppheves.

Avkjørselen til parkeringsanlegget på plan 1U er lagt i byggets sydøstre hjørne ut mot Gladengveien.

Avkjørsel fra P-anlegg i plan 1U foreslås utformet med frisisiklinjer iht gate- og veinormal for Oslo pr. juni 2011. Plan 1U ligger på cote + 60.60, og atkomsten har samme høyde som fortauet på dette stedet. Porten til parkeringsanlegget er lagt tilbake i bygget, og kjøreatkomsten i fasaden er breddetvidet ut mot fortauet. Kjørearealet har en bredde over fortau og rabatt på 6 m. Parkering skal være iht gjeldende parkeringsnorm og ligge i bebyggelsen.

Bussholdeplasser i Gladengveien utenfor Felt E10 flyttes til utenfor felt D10.

Fortauet går langs fasaden til E10 med et vegetasjonsfelt på 1 meter mellom husvegg og fortau.

Vegetasjonsskjermen etablerer en avstand mellom gang- og sykkeltrafikanter og leiligheter i 1. etasje i boligbebyggelsen langs Gladengveien. Fortauet er 3 m bredt. Mellom fortauet og gaten er det en bred delvis beplantet rabatt på 7 m. Rabatten er beplantet med trær. Avstanden mellom bygningen og gaten er 11 m. Gladengveien har en total bredde på 9,5 m inkludert sykkelfeltene.

Forslaget vil ikke endre Stålverksparkens utstrekning. Gjeldende kulvertløsning via Stålverksparken oppheves. Fotavtrykket for foreslått bebyggelse er avgrenset med byggegrense mot utearealet mot parken..

Eksisterende situasjon

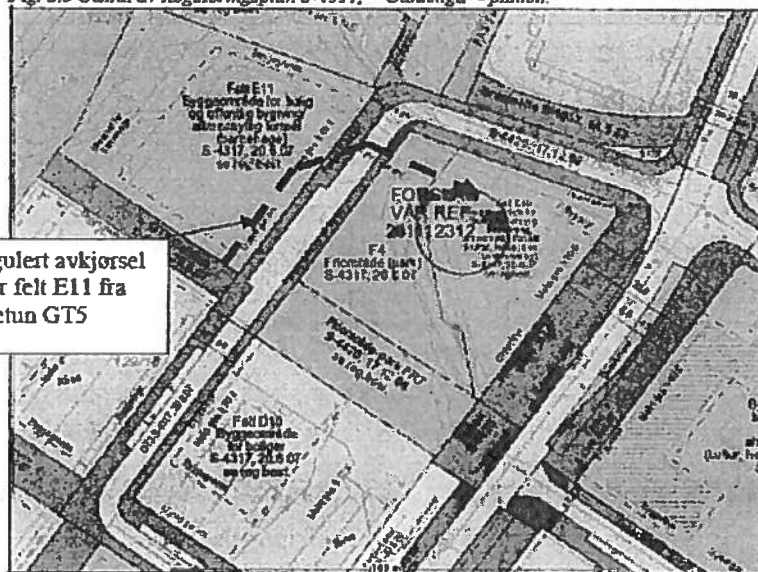


Fremtidig situasjon



Fig. 3.5 Utsnitt av Reguleringsplan S-4317, "Gladenga"-planen.

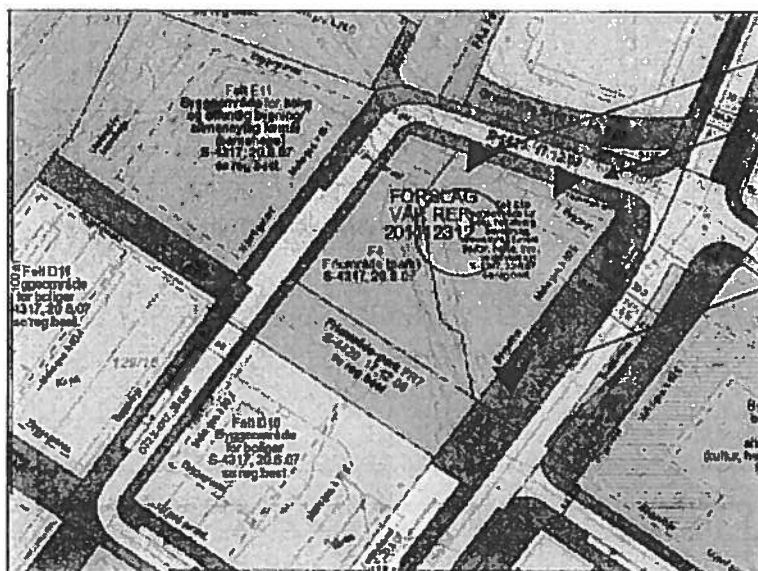
Regulert avkjørsel
over felt E11 fra
gatehul GT5



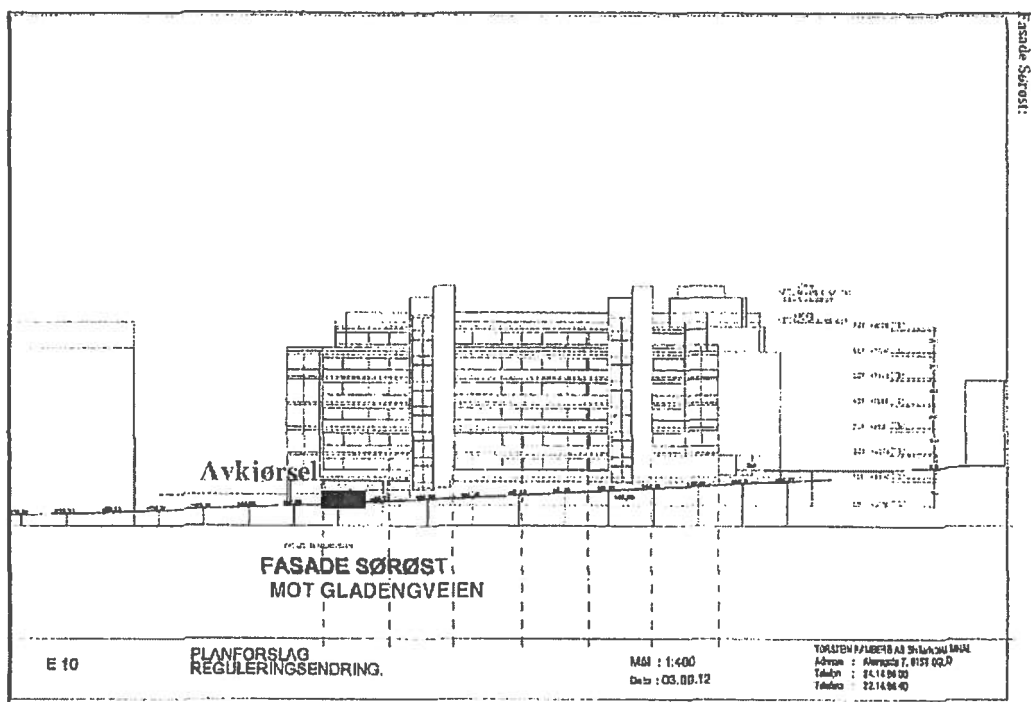
Alt.2) Mulig avkjørsel
- høyeste punkt
- medfører rampe i parken

Alt.1) Mulig avkjørsel
- lavere
- vanskeligere å utnytte
parkeringskjelleren

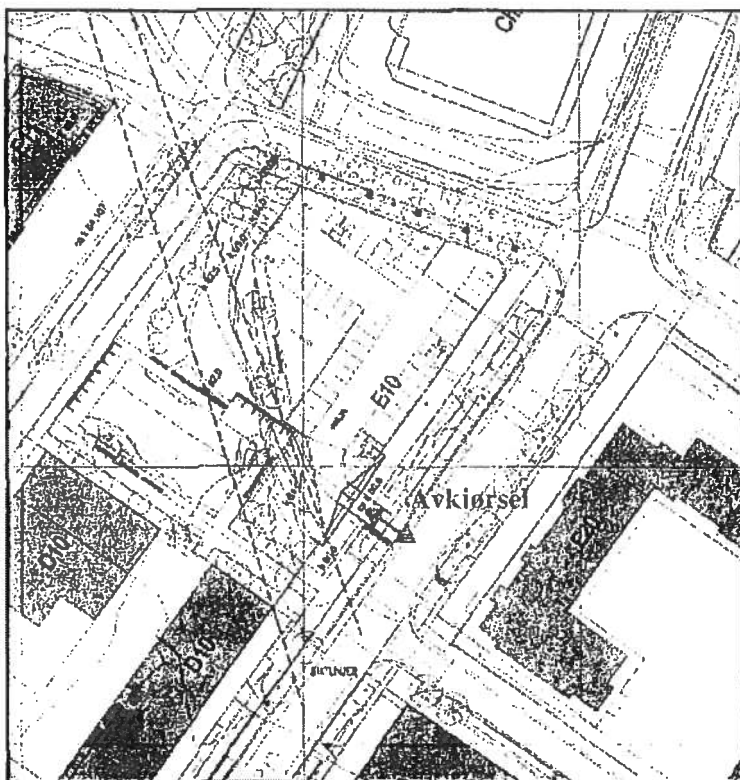
Foreslått avkjørsel
- laveste punkt på tomten
- utfordring med trafikk



Tidligere alternativer til regulert avkjørsel for felt E10, Gladengveien 10



Fasade sørøst mot Gladengveien



Situasjonsplan med siktlinjer diagonalt gjennom Stålverksparken

Samrådsuttalelser Det er innkommet 13 samrådsuttalelser:

Bydel Gamle Oslo: Arealet avsatt til Stålverksparken må opprettholdes, kvaliteten på parken veier tyngst. Foreslått økt etasjehøyde har ingen sammenheng med endret avkjørsel som er årsak til omreguleringen.

Endret avkjørsel må være trafikksikker.

EBY mener at foreslått løsning samlet gir en god og gjennomførbar løsning for området rundt Stålverksparken og er positiv til forslaget.

Bymiljøetaten (BYM) Div. friluft er positiv til foreslått regulering. Terrangmessig overgang mellom boliger og Stålverksparken må vurderes ut fra at overgangen gir kvalitet til parken. Dette bør dokumenteres med snitt.

Bymiljøetaten (BYM) Div. samferdsel viser til sikt- og stigningskrav og maks bredde 4.0 meter for atkomst til p-kjeller.

VAV ønsker at spillvannledning skal bli liggende, men tillater at den overbygges på utbyggers eget ansvar.

REN bemerker at det må sikres at renholds-biler har tilgang til boligeiendommene i området.

Det vises til Renovasjonsforskrift og Veileder for plassering av avfallsbeholdere.

Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet.

Bydel Grünerløkka, Undervisningsbygg, Gravferdsetaten, BYM trafikk, Oslo Havn, Ruter AS har ingen kommentarer.

Forhåndsuttalelser Det er innkommet 2 forhåndsuttalelser.

Braun- og redningsetaten, (OBRE) krever ivarettatt mulighet for å utføre innsats i bygninger ved brann.

OBRE ønsker brannhydranter fremfor brannkummer og presiserer viktighet av tilrettelegging for innsats mot brann i parkeringskjeller.

BYM Div. samferdsel vurderer avkjørsel som det søkes omregulering for, som uakseptabel fordi det er mulig å legge atkomst fra Bertrand Narvesens vei. I forslaget legges avkjørsel til den gaten som har høyest trafikkmengde. Gladengveien har en ÅDT ca 7 000 ved full utbygging av Ensjø.) Avkjørsel krysser gang/sykkelvei som ligger i bakke. Løsningen bryter prinsippet om at Gladengveien skal være en paradegate. Avkjørsel krysser fortau og sykkelfelt som ligger i bakke. Syklister forventes å kunne holde stor hastighet pga fallforholdene på veien (ca 4 %). Løsningen bryter prinsipielt med tanken om Gladengveien som en paradegate med samlede adkomster enten via kommunale sidegater eller privat felles avkjørsel.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

BYM div. samferdsel: varsler at avkjørsel til parkeringskjeller ikke aksepteres. Etter gjennomgang av ulike alternativer har PBE ved Planforum konkludert med at avkjørsel fra Gladengveien gir en optimal løsning. Vi minner om at i opprinnelig godkjent reguleringsplan, før omregulering ved Tiedemannsbyen (se side 6) hadde Gladengaplanen avkjørsel til atkomstgate for 6 kvartaler, med en betydelig større trafikkmengde med avkjørsel fra samme sted som nå omsøkes for parkeringskjeller for kun 1 kvartal, E10.

Brann- og redningsetaten: Atkomst og tilgang til slokkevann ivaretas og meldes inn mer detaljert ved senere rammesøknad vedlagt utomhusplan. - For øvrig legges det til rette for utlufting av brannrøyk fra parkeringskjeller og tilfredsstillende angrepsveier.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Til BYM Div. samferdsel: Avkjørsel fra Bertrand Narvesens vei er vurdert som lite gjennomførbart fordi avkjørsel vil starte fra et nivå over 4 meter over parkeringsetasje. Foreslått avkjøring erstatter innregulert avkjørsel via E11 under boligvei, over kulvert for Hovinbekken og gjennom Stålverksparken. Dette er en løsning som vil gi uforholdsmessig store kostnader og med risiko at det ikke lar seg gjennomføre. Det vises for øvrig til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Planforslaget er i tråd med Planleggingsprogrammet for Ensjø vedtatt 17.03.2004 og Veiledende prinsippplan for det offentlige rom på Ensjø, vedtatt 21.06.2007. Foreliggende planforslag er en reguleringsendring ift vedtatt plan S-4317 for Gladenga, vedtatt 20.06.2007 og endret atkomstløsning ift reguleringsplan S-4420 vedtatt 17.12.2008.

Natur- og ressursgrunnlaget

Planforslaget er en følge av et ønske om å beholde den regulerte størrelsen av Stålverksparken ift reguleringsplanen.

Landskap

Foreliggende forslag vil ivareta parklandskapskvaliteter i Stålverksparken, som diagonalsiktlinje fra inngangen ved Gladengveien og gi mer plass for plassering av vannbasseng for Hovinbekken.

Naturmangfold

Stålverksparken vil bli opparbeidet.

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase.

Kunnskapsgrunnlaget anses derfor som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9.

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5 fravikes. Da det ikke er registrert naturmangfold innenfor planområdet eller relevante tilgrensede områder, vil ikke §§ 10, 11 og 12 komme til anvendelse.

Kulturminner

Det er ikke kulturminner i planområdet.

Miljøfaglige forhold

Planforslaget vil ikke endre miljøfaglige forhold ift gjeldende regulering.

Risiko- og sårbarhet

Det foreligger risikoanalyse fra Sweco AS. Den beskriver at:

"Porten til parkeringsanlegget er lagt tilbake inn i bygget og kjøreadkomsten i fasaden er breddeutvidet ut mot fortauet mens kjørearealet har en bredde over fortauet og rabatt på 6 m.

Trafikksikkerhet:

Sikttrekanter i henhold til "Gate- og veiutforming for Oslo kommune" datert juni 2011 er lagt inn på vedlagte tegning fra Sweco, pr.nr. 255961, C01, datert 30.08.2012.

Planforslaget tilfredsstiller siktforholdene i forhold til gangtrafikken på fortauet."

Risikoanalysen konkluderer med at

"Sannsynlighet for inntreffelse av alvorlig hendelse er lite sannsynlig."

PBE mener at ROS analysen ikke tar konkret stilling til fare for påkjørsel mot syklist som kommer nedover fra krysset Bertrand Narvesens vei på fortauet langs husveggen og mot avkjørsel.

Trafikkforhold

Avkjørselsløsningen som nå omsøkes i forslag til reguleringsendring, gir en bedre løsning ift bygg, felles utearealer innen felt E10 enn avkjørselsløsninger fra Bertrand Narvesens vei og vil gi en bedre helhetlig sammenheng til Stålverksparken innenfor reguleringsplanens hovedrammer. Dersom ramper fra Bertrand Narvesens vei legges utenfor bygget, vil dette redusere arealet, kvaliteter og siktlinjer i Stålverksparken. Avkjørsel var tidligere planlagt via E11 og i kulvert under overflatedelen av Hovinbekken i Stålverksparken og over kulvert for Hovinbekken. For å unngå en slik komplisert og kostbar løsning ønskes avkjørselen lagt slik som beskrevet i foreliggende planforslag.

ROS-analysen til Sweco AS tar i sin risikovurdering utgangspunkt i at det er lav hastighet og redusert trafikkmengde i Gladengveien. BYM Div. samferdsel påpeker imidlertid at en syklist nordøst fra i 40 -50 km/t ned sykkelveien eller på fortauet langs Gladengveien vil være et kritisk faremoment. Bymiljøetaten Div samferdsel uttaler derfor at avkjørsel her er uakseptabelt.

Forslagsstiller foreslår en mer trafikksikker løsning ved kryssning av sykkelveien langs Gladengveien. I tillegg er bygget omformet og trukket tilbake ved avkjørselen fra bygget slik at det kan sikres at utkjørende bil kan stanse før kryssing av sykkelvei og fortau og slik at syklist på veg langs sykkelveien vil se bilen på vei ut fra avkjørsel. Utkjørende bil i synlig posisjon kan gis stoppeplikt ved skilt eller bom på vei ut før kryssing av fortauet.

PBE mener avkjørselen må utformes slik at kritiske situasjoner må unngås. Syklist i stor fart nedover på *gangveien* nærmest husveggen er kritisk.. Foreliggende løsning kan utformes slik at personbil på vei ut av avkjørsel/garasjeport stopper og er synlig før gangveien krysses på vei videre ut i Gladengveien.

PBE er enig i at Gladengveien skal skjermes for enkeltavkjøringer, som Ensjøs "paradegate" med bekkeløp langs gateløpet. Avkjørselen i foreliggende sak ligger utenfor Hovinbekkens overflateløp langs Gladengveien fordi den svinger ut fra Stålverksparken og går i bekkeløp langs Gladengveien nedenfor planområdet. PBE mener at én enkelt avkjøring i del av Gladengveien uten bekkeløp er til mindre ulempe enn store inngrep i Stålverksparken.

Sosial infrastruktur

Utearealkrav og leilighetssammensetting skal være i samsvar med reguleringsplan S-3417 av 20.06.2007. Iht S-3417 skal maksimum 30 % være 2-roms leiligheter og minimum 30 % 4-roms leiligheter eller større. 1-roms leiligheter tillates ikke.

Teknisk infrastruktur

Planlegging av bebyggelse, gater og parker vil skje iht kommunale etaters krav og forutsetninger i området.

Estetikk og byggeskikk

Forslagsstiller foreslår å øke gesimshøyde med én etasje på fløy langs Bertrand Narvesens vei slik at gesimshøyden samsvarer med gesimshøyde til boligbygg på felt E11 Dette gir rom for to - tre leiligheter i en 7.etasje. Stålverksparken utgjør et forholdsvis lite parkrom. PBE mener at den visuelle gesimshøyden for boligprosjektet ikke skal overstige gjeldende gesimshøyde. Ny 7. etasje på fløy langs Bertrand Narvesens vei skal derfor være inntrukket med 1,2 meter og med balkongdybde minimum 2,0 meter inn fra underliggende gesims, jfr reguleringsbestemmelsenes §3.2.

Vedlagte illustrasjoner viser intensjon om et lyst lett preg med variasjoner innenfor bygningens hovedform som danner en vinkel mot krysset mellom Gladengveien og Bertrand Narvesens vei. Balkonger og terrasser mot vest er henvendt mot de grønne arealene, mens gatefasadene er mer nøytrale og i rytme og skala tilpasset kvartalsstrukturen i Gladengveien.

Stedsutvikling

Utbygging av felt E10 inngår i en offentlig satsning på bygging av nye boliger i Ensjøområdet, og er planlagt også med vektlegging av utforming av Stålverksparken. Foreslått endring vil opprettholde størrelse og kvalitet for Stålverksparken, mens andre foreslåtte avkjørsler ville redusere parken.

Barns interesser

Barnhage bygges som del av utbygging felt E11, som ligger i tidsplan før bygging i felt E10.

Inntil ferdigstilling av felt E11 er midlertidig barnhage i felt D11 i drift.

Offentlige rom og anlegg av nye barnhager er fastlagt i gjeldende reguleringsplan.

Samlet uteareal på lokk er knapt, ca 400 m². Tillagt areal mot nordøst blir totalt uteareal på bakken ca 550 m². Det er beskrevet ca 300 m² takterrass. Samlet utearealkrav iht §3.3 i bestemmelsene er ca 25% av BRA boliger hvorav minimum 40% på terreng/lokk. Kravet oppfylles bare hvis en del av arealet i nord på terreng mot krysset Bertrand Narvesens vei/Gladengveien regnes som felles uteareal. PBE mener at dette arealet ikke kan regnes med. Det er for lite utearealer iht bestemmelsene, men kan aksepteres fordi Stålverksparken vil ligge i umiddelbar trafikktrygg nærhet til boligene.

Foreslått 7. etasje kan gi 3 leiligheter. Dette betyr lite for den totale utearealsituasjonen. For å ivareta barns interesser mener PBE at leiligheter i tillegg i en ny 7. etasje kan aksepteres dersom 300 m² felles uteterrasse på taket til fløy langs Gladengveien opparbeides med barnesikkerhet og høy kvalitet iht §3.4 i reguleringsbestemmelsene.

Felt E10 er regulert for boliger med felles uterom og inkluderer i nærmiljøet hensynet til barns lek nær egen bolig. Det er gode atkomster til offentlige parker og trafikksikre utearealer og til barnhager og skoler i nærheten. Gladengaplanen sikrer en offentlig, godt tilgjengelig park, Stålverksparken, med kvaliteter i sammenheng med vann og grøntdrag. Diagonal siktlinje gjennom parken må etableres. Høydeforskjell mellom felles utecoppholdsareal for boligene ned til terrengnivå i parken kan være maks 1 meter.

Universell utforming

E10 har internforbindelser knyttet til eksterne trafikale arealer der tilgjengelighet er ivarettatt i ht gjeldende reguleringsplaner. Internt i felt E10 følges reguleringsbestemmelser og forskrifter mht god tilgjengelighet både i uterom og i bebyggelsen.

Økonomiske konsekvenser

Endret reguleringsplan vil ikke medføre økte kostnader for kommunen.

Juridiske forhold

Utbyggingsavtale må utarbeides.

Interessemotsetninger

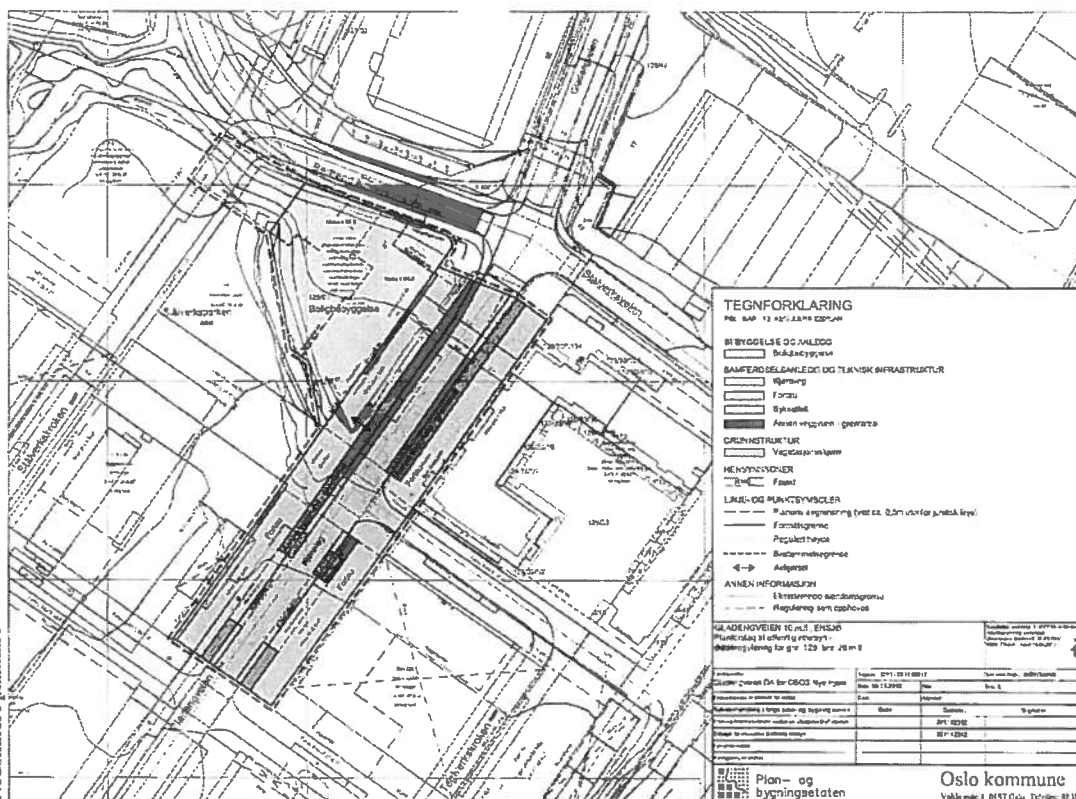
Etter reguleringsendringen i 2008 ønsket det omregulering av avkjørsel til p-kjeller i felt E11. Etter en lengre prosess der flere alternativer har vært diskutert, mener PBE forslag til endret avkjørsel kan anbefales, mens Bymiljøetaten Div. samferdsel hittil ikke anbefaler den.

Foreløpig konklusjon

PBE vil ta endelig stilling til forslag til bestemmelse § 3.4 om at balkonger større enn 6,5 m skal regnes inn som del av felles uteareal etter offentlig ettersyn.

Plan- og bygningsetaten anbefaler foreløpig planforslaget med forbehold om endelig konklusjon etter at bemerkningene etter offentlig ettersyn foreligger.

Nedskalert plunkart



FORSLAG TIL 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.

§2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg
- Fortau,
- Sykkelfelt
- Annen veggrunn - grøntareal

Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerm:

Hensynssone – sikringssone- frisikt

H140

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

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 5\ 100\ m^2$.

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 og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Der byggegrense/byggelinje ikke er angitt tillates bebyggelsen oppført i formålsgrensen. Bestemmelsesgrense viser inntrukket underetasje U1 ved avkjørsel. Ramper til garasjeanlegg skal innpasses i bygninger. 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. Maks 10 % av takflaten kan benyttes til oppbygg. 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 støytsatte 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:

Der det etableres boliger ut mot Gladengveien skal innsyn til leiligheter i første etasje forebygges ved at gulv i boligene legges minimum 1,0 meter over gatenivå. Utendørs lagring, herunder avfallsoppbevaring, tillates ikke.

3.4 Krav til uteoppholdsarealer:

For hver boenhet innenfor planområdet skal det settes av et uteoppholdsareal som tilsvarer minimum 25 % av BRA for boligene. Takterrasser samt balkonger og terrasser større enn 6,5 m² medregnes i uteoppholdsarealet. 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: 100. Planen skal vise belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, sykkelparkering, belysning, skilt og andre faste installasjoner, åpent system for overvann med tilslutning til overordnet overvannssystem med videre.

Takterrasse/takhage på bygg mot Gladengveien skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le og vegetasjon. Takterrasse redegjøres for i takplan 1:100.

Ved ramnesøknad skal utomhusplan også vise utforming av tiliggende offentlige arealer. 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 sokkeletasjer skal disse ikke eksponeres i fasader. Minimum 5% av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede.

3.8 Avkjørsel

Avkjørsel skal være som vist med pil på kartet.

§ 4. Utforming

Det skal legges vekt på at området skal ha enhetlig belysning og gatemøblering. Farge, belysning og utforming av skilt skal være tilpasset det enkelte byggets arkitektur og helhet i området. Offentlige gater, gatetun og felles avkjørsler skal gis en felles utforming slik at gatenettet får et helhetlig preg. Elementer som binder gatene visuelt sammen kan være beplantning, belegning, belysning, vannrenner med mer.

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Areal regulert til offentlig fortau inntil Gladengveien skal opparbeides i samordning med plan for Gladengveien med belegning og beplantning, belysning etc.

§ 6. Grønnstruktur - vegetasjonsskjerm

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

§ 7. Støy

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

§ 8. Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket.

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 9. Røkkefølgebestemmelser

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)

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av hystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Gladengveien 10, Ensjø som omreguleres fra byggeområde for bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur til

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelfelt
- Annen veggrunn - grøntareal

Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjermer

Hensynssone – sikringssone- frisikt

H140

som foreslått av Gladengveien DA c/o Obos Nyc Hjem AS , vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnr OP1-201112312 og datert 15.11.2012.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.11.2012 av:

Magnus Boysen - Saksbehandler

Sigurd Knudsen - Enhetsleder

