

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
KOLSTADGATA 1, TØYEN**

Gnr. 231, bnr. 264

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket Plan- og bygningsetaten OP3-200804963 og datert 20.06.2012.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - forretning, undervisning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting, hevertning.

§ 3 Plassering, utnyttelse og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt i plankart. Det skal innpasses lokaler for publikumsrettede funksjoner i bygningens 1. etasje mot gatenivå. Det skal innpasses garasjeanlegg under terreng i ett plan.

Grad av unyttning skal ikke overstige BRA=5500 m². Det tillates forretning på maks BRA=200 m². Det tillates ikke etablert dagligvareforretning. BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates med inntil BRA= 50 m² areal og inntil 1,5 meter over maksimale gesimshøyder. Det tillates oppført rekkverk for takterrasse. Garasjeanlegg under terreng medregnes ikke i utnyttelsen.

§ 4 Utforming

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygging skal teknisk anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Takoppbygg skal ha samme rytme og inndeling som fasaden.

§ 5 Avkjørsel

Det tillates etablert atkomst fra Kolstadgata til Kolstadgata 1 slik det fremgår på plankartet.

§ 6 Parkering

Min. 5% av p-plassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

Sykkelparkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

Det kan etableres 13 parkeringsplasser under terreng.

§ 7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det sendes inn en detaljert utomhusplan i målestokk 1: 200. Planen skal vise materialvalg, beplantning, atkomst til rampe, parkering for bil og sykkel, gang- og kjørefarealer, renovasjonsløsninger, forstøtningsmurer og trapper med angitt høyde, overvannstiltak og stigningsforhold, eksisterende og fremtidig terreng. Utomhusplanen skal

godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteområdene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 8 Universell utforming

Bebyggelsen og uteområder skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de i så stor grad som mulig kan brukes av mennesker som er bevegelses- og orienteringshemmet, uten behov for tilpasning og spesiell utforming.

§ 9 Støy

Støyforhold skal ivaretas i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, tabell 2, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

§ 10 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 drenevann ved søknad om rammetillatelse.

§ 11 Fjernvarme

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. tiltaksplaner kan anvende alternative energikilder dersom det kan dokumenteres at bruk av disse energikildene er bedre enn fjernvarme