

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

GRØNLAND 18

Gnr. 230 Bnr. 57

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer ABPN-201201152-1 og datert 19.05.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

-Kombinert bebyggelse- og anleggsformål bolig/forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur- og allmennyttig formål)/kontor/bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg

- Fortau

Hensynssoner:

-Bevaring kulturmiljø H 570

§ 3 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (bolig/forretning /annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur- og allmennyttig formål)/kontor/bevertning)

Bolig tillates ikke etablert i 1. etasje. Forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur- og allmennyttig formål)/kontor/bevertning tillates kun etablert i 1. etasje.

Innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø tillates forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur- og allmennyttig formål)/kontor/bevertning/ i alle bygningens etasjer.

Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur- og allmennyttig formål)/kontor/bevertning skal ha inngang adskilt fra boligens inngang. Varelevering skal skje fra Motzfeldts gate.

§ 3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal (BRA) for planområdet skal ikke overskride BRA= 2700 m².

Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

§ 3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og i byggelinje mot gate som vist på plankartet.

Balkonger og karnapper på bebyggelse utenfor hensynssone kan utkrage maksimum 2,2 meter over byggegrense mot Motzfeldts gate. Fri høyde skal være minimum 4,5 meter over fortau.

Bebyggelsen utenfor hensynssone bevaring tillates oppført innenfor grenser for ulike gesimshøyder som vist på plankartet.

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Etasje ved gesims K+30,5 skal kun nyttes til rom for trapp, heis, ventilasjon og andre tekniske installasjoner, og skal samlet ikke utgjøre mer enn 15 % av underliggende takflate.

§ 3.3 Utforming

Takene skal vurderes som en 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 integreres i den arkitektoniske utformingen.

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

Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på balkong eller takterrasse. Felles uteoppholdsareal for boligene skal være på takterrasse. Felles uteoppholdsareal skal beplantes og møbleres med sittegruppe. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes takplan som viser at krav til uteoppholdsarealer er oppfylt.

§ 4 Samferdselsanlegg - kjøreveg

Motzfeldts gate er offentlig kjøreveg.

§ 5 Samferdselsanlegg - fortau

Fortau langs Motzfeldts gate er offentlig fortau.

§ 6 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570

Eksisterende bygninger og konstruksjoner tillates ikke revet, fjernet, flyttet, til- eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares.

Mindre endringer av eksteriør eller bærekonstruksjoner kan tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse eller deler av den må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder som tidligere, og med artikuleringsgrad, materialer, farger o.a. som harmonerer med omkringliggende bebyggelse. Ved søknad om tiltak må det redegjøres for tiltak som skal forhindre skade på tilstøtende bygningsmiljø, for eksempel fundamentkonstruksjoner.

Ved søknad om tillatelse skal Byantikvarens uttalelse innhentes.

§ 7 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

§ 8 Parkering

Det skal ikke etableres parkeringsplasser for bil i planområdet. For boliger skal parkering for sykkel anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo, tett by.

Plassene for sykkelparkering skal anordnes innendørs på gatenivå og i kjelleretasje.

§ 9 Støy

For ny bebyggelse skal krav til støyskjerming tilfredsstilles ihht Miljødepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Leiligheter skal være gjennomgående. Balkonger kan innglasses.

§ 10 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Sammen med søknad om tillatelse skal det redegjøres for håndtering av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering, og valg av løsning skal begrunnes.