

Saksnr: 201203703-77

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRYNSENGFARET 8-12

Gnr. 137, bnr. 2, m.fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP4-201203703 og datert 10.09.2013 og revidert 12.04.2014 og 24.06.2014.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- Undervisning/ idrettsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Trasé for sporveg

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Boligbebyggelse

Området skal ha samme regulering som tilstøtende boligområde. Området opparbeides med innkjøring til Etterstadkroken 5-7, resterende areal opparbeides som grøntareal.

§ 3.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål- Undervisning/ idrettsanlegg

§ 3.2.1 Plassering, høyder og utnyttelse

Området skal være offentlig. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og innenfor maksimale høyder som vist på plankartet. Fasade skal ligge i byggegrense mot nord.

Tillatt bebygd areal er %BYA = 21%.

Utenfor byggegrense tillates oppført trapper, overdekning over innganger og installasjoner knyttet til lek og opphold, boder på maksimum 25 m², trafo (nettstasjon) på maksimum 20 m², tak over sykkelparkering på maksimum 150 m² og le-tak for lek og opphold på maksimum 350 m².

§ 3.2.2 Takutforming

Tak skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i bygningens toppetasje.

§ 3.2.3 Utforming

Området skal fremstå som et helhetlig anlegg med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og

utearealer. Hovedinngang skal plasseres på nordfasaden og markeres med vertikal inntrekking av fasadeliv og glass i alle undervisningsetasjene. Inntil 30% av fasadens veggliv kan trekkes inn fra byggegrense i nord. Det tillates utkrager på inntil 0,5 m ut over byggegrensen mot nord, dersom fri høyde under utkragede bygningsselementer er min. 6,0 m. På gateplan mot nord skal fasaden ha store glassflater for å gi en åpen og transparent karakter og eksponere aktivitet i skolen.

§ 4 Varelevering

Varelevering skal skje fra Brynsengfareet.

§ 5 Parkering

Parkering for bil skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for tett by. Nedre del av skalaen i parkeringsnormen skal benyttes. Sykkelparkering skal anordnes i henhold til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo, tett by.

§ 6 Krav til uteområder

§ 6.1 Krav til uteoppholdsareal

Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) på minimum 7,5 m² pr skoleelev. Område liggende i rød støysone mot Brynsengfareet, kjøreveg, snuplass, parkering for bil og sykkel, eller areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealregnskap for uteoppholdsareal per elev.

§ 6.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse til tiltak etter Plan- og bygningsloven skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise eksisterende og nytt terreng, samt områder med eksisterende og ny vegetasjon/trær. Atkomst, biloppstillingsplasser, varemottak, avfallshåndtering, snuplasser, samt plassering av evt. støttemurer og gjerder skal vises. Planen skal vise gangvei fra kjøreveg 1 (Etterstadkroken) til eksisterende offentlig gang- og sykkelvei langs Alnaelva i sør, interne gangveier, stier, leke- og oppholdsarealer. Utomhusplanen skal vise eller suppleres med egen plan for vinterbruk som viser depoter for snølagring. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 6.3 Opparbeidelse av gangvei

Det skal opparbeides kryssende gangvei gjennom planområdet, som knytter seg til overordnet turveinett. Gangveien skal erstatte eksisterende gangforbindelser over eiendommen med forbindelse ned til Alnavassdraget.

§ 7 Trær

Hvert tre, med stammeomkrets over 30 cm målt 1,0 meter over terreng, som fjernes skal erstattes av et nytt tre av stedegen art og plantes i samme område på tomten.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

§ 8.1 Kjøreveg 1

Kjøreveg som vist på plankartet skal være offentlig.

§ 8.2 Kjøreveg 2

Kjøreveg 2 fra Brynsengfareet er privat og skal være felles for gnr./bnr. 137/2 og del av 137/181 og 999/394 og senere utskilte parseller av disse.

§ 8.3 Fortau

Fortau skal være offentlig.

§ 8.4 Gang-/sykkelveg

Gang- og sykkelveg skal være offentlig og opparbeides med minimum bredde 3,5 m. Feltet skal tilrettelegges for adkomst for utrykningskjøretøy. Det skal være en fysisk vegstenging som vist med streker på plankartet.

§ 8.5 Trasé for sporveg

Sporvegsareal skal være offentlig.

§ 9 Bestemmelsesgrense

Det tillates ikke inngrep i et område langs Flaenbekken, vist på plankartet med bestemmelsesgrense.

§ 10 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadtidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplan, T-1442/2012 eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 11 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltakene. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann ved søknad om rammetillatelse, og valg av løsninger skal begrunnes. 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.

§ 12 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 rørnett ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadtidspunktet
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

§ 13 Dokumentasjonskrav

§ 13.1 Sikring av skråning

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn dokumentasjon på nødvendige sikringstiltak av skråning mot syd. Sikringstiltakene skal være utført før det kan gis igangsettingstillatelse.

§ 13.2 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en marksikringsplan for trærne.

§ 14 Rekkefølgebestemmelser

Før midlertidig brukstillatelse gis, skal gang-/sykkelveg, kjøreveg 1 og 2, fortau, samt vegstenging være opparbeidet.