

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006

Se endret reg.best. , Vedt. 17.11.2008 (V171108.doc). Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse

Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av tomter. Ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne.

Ved vurdering av dominerende bebyggelsesstruktur skal det legges vesentlig vekt på eksisterende bebyggelsesavstand til vei og bygningers plassering i forhold til hverandre. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden videreføres. Videre skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelses plassering i forhold til andre strukturerende elementer som turdrag, bekkeløp og grøntdrag.

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer og disse skal binde området sammen.

Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet og i selve det nye tiltaket.

Ved etablering av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse skal nye bygninger ha en størrelse / volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse.

Nye bygninger, eller andre tiltak, skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng i nærområdet. I områder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal kravet til tilpasning til eksisterende bebyggelse tillegges særlig vekt.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknads- og meldepliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares.

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø,

skal ny og eksisterende bebyggelse gjennom plassering og utforming søkes integrert i en helhetlig utforming av eiendommen og nærområdet, jfr. særlig §§ 6 og 7.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant bekker, elver, dammer, tjern og vann ved normal vannstand. Den samme avstand gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på kartet.

I områder på Bygdøy, markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttning

Maksimal grad av utnyttning og høyder kan bare tillates dersom tiltaket samlet sett har en god helhetsløsning.

Følgende høyder og utnyttelse kan tillates:

a): Inntil 24% bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og for visse områder på Bygdøy (markert B på plankartet) tillates bebygd areal (BYA) inntil 18%.

b): Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittnivå rundt bygningen.

c): Der dominerende gesims- og mønehøyder på bebyggelsen i nærområdet overstiger de angitte høyder angitt under b) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området. I slike tilfeller skal en ved fastsettelse av gesims- og mønehøyde ta hensyn til dominerende takform i nærområdet.

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 18 m² pr plass. Minimum 25 % av parkeringskravet pr. tiltak, dog minst én plass, skal ligge på terreng.

I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse.
- c. Minimum 50 m² per boenhet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse.
- d. Minimum 50 m² for sekundærleilighet.

Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på tomter som skal fortettes. Arealkravene gjelder også ved endring av antall eller størrelse på boenheter i eksisterende bebyggelse.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes ikke i uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig for boligen.

Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veioppbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelse

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før søknad eller melding om tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor planområdet kan sendes inn til bygningsmyndighetene, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jf. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad skal inneholde:

- a) Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert
- b) Disponering av tomten til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon.
- c) Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d) Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer
- e) Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på nabotomter/ i nærområdet.
- f) Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol og miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold
- g) Tiltakets plantegninger, snitt og fasader.
- h) Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.

For fradeling av tomt, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved
bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006

Signy Volden, bsm