

Saksmal - reguleringsbestemmelser - Ny-58-1508

PBE ny lov 2009 - dokument godkjent 25.06.2009

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

HASLEVEIEN 9 - 13

Gnr.126 Bnr.54

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer..... og datert dato.

§ 2 Formål

Området reguleres til: Bebyggelse og anlegg
(herunder boligbebyggelse for studenter)

§ 3 Hensynssoner

Hensynssoner oppgis som angitt i § 11-8 bokstav a-f.

e) Bymessig bebyggelse med stor andel boliger konsentreres ytterligere innen 2025 innenfor det sentrale byområdet. Av de forventete 60 000 boliger nye boliger anslås det at 40 000 blir lokalisert innen i indre sone. Planområdet Hasleveien 9-13 ligger i det sentrale område i Oslo som i Kommuneplanen 2004 frem mot Oslo 2020 er foreslått til "allsidig bymiljø med stor andel boliger".

§ 4 Utnyttelse

Samlet prosent bebygget areal kan være maksimum %BYA = 33%
Samlet bebygget areal kan være maksimum BYA = 1277 m²
Samlet bruksareal kan være på maksimum 11 200 m² BRA.

§5 Plassering og høyder

Ny bebyggelse og påbygg skal oppføres innenfor grenser og gesimshøyder som vist på reguleringskart. Det kan oppføres en tilbaketrukket toppetasje med grenser og gesimshøyder som vist på reguleringskart. Det tillates mindre justeringer av avtrapping mellom etasjene. Dette skal ikke øke samlet bruksareal BRA. For bygning mot vest skal leilighetenes gulvnivå (1.etasje) følge Hasleveiens stigning slik at de til enhver tid ligger over eller på nivå med Hasleveien.

Det tillates mindre sportsboder utenfor grense for bebyggelse. Disse skal utformes som lave bygninger tilpasset uteområdet på / i / under terreng på hovedbyggets østside.

Det kan godkjennes boenheter som skal utformes etter Husbankens retningslinjer eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende retningslinjer.

Trapperom og heis kan legges opptil 1,5 meter ut fra hovedbygningkroppen og skal ikke være bredere enn 4,9 m. Trapperom og heis kan ligge over maksimum gesimshøyde.

I buet bygningskropp mot øst tillates svalganger og heis/ trapp frittstående utenfor hovedbygningkroppen.

Balkonger kan krage ut over byggegrense med inntil 1,6 meter.

§ 6 Utforming

Påbygg skal være avstemt med eksisterende bygg når det gjelder farger, materialbruk og dimensjoner i fasdeoppbygningen. Nybygg kan ha en annen farge, materialbruk og fasadeutforming.

Det tillates bygget 1-roms evt. 2-roms studenthybler med eget bad enten med felles kjøkken eller med eget minikjøkken. Påbygg på eksisterende bygning skal tilrettelegges for universell utforming så langt dette er mulig. For nybygg skal prinsipper om universell utforming legges til grunn.

Ny-58-1508 - Saksmal - reguleringsbestemmelser

§ 7 Avkjørsel

Bilatkomst skal være fra vei 20986 som vist på reguleringskart.

§ 8 Parkering

Antall bil- og sykkelparkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo indre sone: Bilparkering skal anlegges i kjeller eller i anlegg under terreng. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

For bakhuset skal det etableres overdekket parkeringsplass for sykler i første etasje.

§ 9 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det etter plan- og bygningsloven § 93 sendes inn detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for felles uterom og felles takterrasser.

Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, sikring av løs masse/fjell, forstøtningsmurer, beplantning og vegetasjon, opparbeiding av areal for opphold, god tilrettelegging for funksjonshemmede, oppstillingsplass for renovasjon, gang- og kjøreatkomst og plassering av sportsboder.

Takvann, overvann og vann fra tette flater skal søkes tilført grunnen ved bruk av lokal overvannshåndtering.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

§ 10 Forurensning

Bebyggelsen og uteoppholds arealene skal sikres mot støy i henhold til anbefalte støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 (tabell 2) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne.

Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende rapport.

Luftinntak til bygninger skal ikke plasseres i områder der luftforurensninger overskrider grenser som anbefalt i SFT-rapport 92:16 eller senere bestemmelser/retningslinjer som erstatter denne.

Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets rundskriv nr. IK – 39/91 ”Normer for inneluftkvalitet” eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne.

Grunnen skal sikres i henhold til SFTs veileder 99:01 når det gjelder radon.

Det skal foretas en undersøkelse av grunnen ved bygge- gravearbeider og forurenset grunn skal ryddes opp i henhold til forurensningsforskriftene fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.

Plan for støybeskyttelse av omgivelsene mot anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen godkjennes av kommunen.