



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4110

Saken

gjelder: Reguleringsplan for Røa sentrum

Vedtaksdato: 22.09.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199605969

Saken består av 12 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00 Organisasjonsnummer:
Telefaks: 23 49 10 01 971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

"Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder, se § 25 Rekkefølgebestemmelser, gjenfinnes sist i dokumentet"

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RØA SENTRUM

Området inngår i kategori 1: "Områder egnet for bymessig foretting" - en forettingsstrategi vedtatt av bystyret 15.02.1995.

Begrepet "bymessig" kjennetegnes ved strukturell orden med gode offentlige rom, funksjonsmangfold og høy utnyttelse.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for flere boliger, styrke Røa som bydelssenter og kollektivknutepunkt, redusere ulemper knyttet til biltrafikk, styrke den bymessige identitet samt heve kvaliteten i de offentlige rom.

Hovedgrepet i planen er å styrke Vækerøveien som miljø- og handlegate og T-baneområdet som et sentralt punkt.

§ 1. Planens avgrensning

Bestemmelsene gjelder for området vist på kart merket tegning nr. VEP-2002-006, datert 07.06.2002, revidert 20.02.2004.

§ 2. Formål

Området reguleres til følgende formål:

Bygeområder for:

Boliger; *felt B1 - B12.*

Boliger, kontorer; *felt A3, A7, A18.*

Boliger, forretninger, kontorer; *felt A1, A4, A16.*

Boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger (kultur, eldresenter, bibliotek, barnehage), allmenntilgjengelige formål (kultur, eldresenter, trim og helse, barnehage), herberger, bevertningssteder; *felt A2, A5, A6, A8-A15, A17.*

Offentlig bygning (kirke); *felt O*

Garasjeanlegg under dekke.

Offentlige trafikkområder:

Vei, fortau, sykkelfelt, parkering, bussholdeplass og drosjeholdeplass.

Gang- og sykkelvei, gangvei, torg

Sporvei, sporvei under terreng

Friområder (park, lekeareal)

Spesialområder bevaring: (bolig) S3, (boliger, forretninger, kontorer, bevertningssteder) S1, S2.

Fellesområder (felles avkjørsel)

§ 3. Strøktjenlig virksomhet

I tillegg til boligformål kan det tillates etablert virksomhet som legekontor, tannlege, barnehage, frisør og lignende, så fremt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene strøket.

§ 4. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse gis.

Planen skal vise: bebyggelse, uteoppholdsareal og lekeareal, atkomst, varemottak, kjøreveier, gangveier og parkering for bil og sykkel, eksisterende/framtidig terreng, planlagte fyllinger, utgravinger, forstøtningsmurer og trapper, eksisterende vegetasjon som bevares/fjernes og planlagt ny vegetasjon, markdekke og gulvflatematerialer, belysning, søppeloppbevaring gjerder og skilt. Sammen med utomhusplanen skal det foreligge soldiagram eller lignende som beskriver sol- og lysforhold 21. april klokken 15:00 og 18:00.

Utearealene skal så langt mulig være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Deler av uteanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår dersom dette er godkjent av bygningsmyndighetene.

§ 5. Krav til uteoppholdsareal for boliger

Alle boliger skal ha et privat og skjermert uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsareal, enten

som hage, terrasse eller balkong. En del av uteoppholdsarealet skal være felles lekeareal. For hver boenhet skal minimum 35 % av boligens bruksareal settes av til uteoppholdsareal. Utearealene skal ha gode sol- og lysforhold; minimum 50 % av arealet bør ha sol klokken 15:00, 21. april. Utearealene skal være beskyttet mot støy og biltrafikk. Maksimum 1/3 av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse eller balkong. Resterende areal skal ha minimum 1 meter vekstlag. Arealer brattere enn 1:3 og areal for kjøreatkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

§ 6. Plassering av bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres slik at man oppnår målsettingen om bymessighet.

Ny bebyggelse plasseres i byggelinjer eller innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der planen viser byggelinjer skal hoveddelen av fasadelivet i 1. etg. (minimum 85 %) plasseres i linjen. Balkonger og karnapper kan utkrages maksimum 80 cm ut over byggelinje (minimum høyde fra gateplan = 3.5 meter).

Varelevering, renovasjon og innkjørsler til garasjeanlegg skal plasseres slik at de ikke er til sjenanse for uteoppholdsarealet, omkringliggende bebyggelse eller offentlige rom.

§ 7. Bevaring av vegetasjon og terreng

Store trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dersom et byggetiltak medfører at større trær skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær. Med større tre menes at stammeomkretsen er minimum 60 cm målt 60 cm over terreng. For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes.

Terrengskjæringer og fyllinger som medfører høye murer og kunstige underetasjer skal unngås. Eventuelle støttmurer mot offentlig areal skal utføres med naturstein/forblending.

§ 8. Utforming av bebyggelse og byrom

Bebyggelse skal, når det gjelder volumer, detaljer, materialbruk og fargevalg utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg, i tråd med målsettingen om bymessig foretting.

Eventuelle takoppbygg, "innhugg" på skrå takflater skal underordne seg takets hovedform og kan oppta maksimum 1/5 av byggets lengde. Det tillates ikke sammenhengende balkongfasader (utover 5 meter) mot torg og gater.

Maksimum fasadelengde i Vækerøveien, Griniveien og Austliveien er 60 meter. For øvrig er maksimum fasadelengde 40 meter. Mellomrommet mellom bygninger skal være på minimum 8 meter og opparbeides slik at det framstår som en del av gateløpet eller uteoppholdsarealet. Det tillates ikke bebyggelse/gangbroer over dette arealet.

Forretninger skal ligge i 1. etasje og ha innganger direkte mot offentlige gater og torg. Fasadene på gateplan skal ha stort innslag av glass som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Det tillates ikke butikker med innvendige handlegater/torg.

Ensidig belyste leiligheter mot nord eller nord-øst tillates ikke. Mot Griniveien skal leiligheter være gjennomgående eller tosidig belyste. I resterende områder skal minimum 70 % av leilighetene være gjennomgående eller tosidig belyste. For å sikre god bokvalitet skal svalgangsløsninger på boligbebyggelse kun tillates der de er utformet slik at det ikke er direkte innsyn til leilighetene og at de bidrar positivt til byggets bokvaliteter og arkitektoniske utforming.

Tårnmotiver på inntil 1,5 m. over maksimum gesims- og mønehøyder kan tillates for å markere T-banestasjonen og hjørner mot Røakrysset. Det kan tillates trapp og heismaskinrom på taket, dersom disse er mindre enn 20 m² og bidrar positivt til husets volumoppbygging og arkitektur.

Ventilasjonsanlegg over tak tillates ikke.

Privat del av eiendom som vender ut mot Vækerøveien, Austliveien, Griniveien og torg skal utformes og opparbeides som en del av byrommet.

Gater, fortau, torg og plasser skal ha en helhetlig utforming og materialbruk. Naturstein skal brukes som et viktig element i fortaus- og torgbelegg, i overgangen mellom beleggtypene, og som kantsteiner. Utendørs lagring tillates ikke.

Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering og fasadeendring.

§ 9. Parkering

Parkering skal opparbeides etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i det bebygde areal (BYA) med 15 m² pr. plass. Minimum 7,5 % av parkeringsplassene i byggeområdene skal utformes og lokaliseres for bruk av bevegelseshemmede.

I Vækerøveien, Griniveien og Austliveien tillates ikke parkeringsplasser mellom byggelinje/byggegrense og offentlig trafikkområde.

Parkeringsplasser kan etableres på andre eiendommer gjennom tinglyste avtaler.

§ 10. Atkomst

Atkomst skal i størst mulig grad planlegges felles for flere eiendommer. For følgende felt er det angitt særskilte bestemmelser:

Felt A2: Det tillates en atkomst fra Vækerøveien. Atkomsten skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Vareatkomst tillates fra Griniveien.

Felt A5: Atkomst fra Vækerøveien skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Atkomst fra Griniveien tillates ikke. Felt A6 skal sikres atkomst over felt A5, dersom bensinstasjonsvirksomheten opphører. Atkomsten kan være under terreng.

Felt A6: Atkomst skal sikres over felt A5, dersom bensinstasjonsvirksomheten opphører. Atkomsten kan være under terreng.

Felt A7 - A8: Atkomst tillates kun fra felles avkjørsel F1.

Felt A9 - A12: Atkomst fra Griniveien skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Atkomsten skal være felles for alle eiendommer i felt A9 - A12, dersom ikke atkomst er sikret på annen måte. Atkomst fra Vækerøveien tillates ikke (unntatt vareatkomst).

Felt A13: Det tillates en atkomst fra Austliveien.

Felt A17: Det tillates en atkomst fra Vækerøveien og en atkomst fra Austliveien. Atkomst i Vækerøveien skal ha minimum avstand til senterlinje kryss Austliveien - Vækerøveien på 60 meter. Atkomstene skal være felles for alle eiendommene i feltet, dersom atkomst ikke er sikret på annen måte.

§ 11. Støy

De laveste verdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for luftledet støy, rundskriv T-8/79, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

§ 12. Byggeområder for boliger

Felt B1 - B3, B7 - B9:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.

Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 8.5 m, maksimum mønehøyde = 11.0 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10°) = 10.0 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B5:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.

Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje. I tillegg kan det bygges en underetasje mot sør der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 156, maksimum mønehøyde = kotehøyde 158.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10°) = kotehøyde 157.5, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B4, B6:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 30 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 11.0 m, maksimum mønehøyde = 13.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10°) = 12.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 60 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Nordengveien og Harald Løvenskiolds vei. Mot kirkeparken skal minimum 85 % av toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Felt B10:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.

Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^o) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B11:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 24 %

Maksimum gesimshøyde = 6.0 m, maksimum mønehøyde = 8.5 m.

Ny bebyggelse skal harmonere med bevaringsverdig bebyggelse på nabotomt.

Felt B12:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %

Maksimum gesimshøyde = 8.0 m, maksimum mønehøyde = 9.0 m.

§ 13. Byggeområder for boliger og kontorer

Felt A3:

Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.

Nord for høydebegrensningslinjen kan det oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^o) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Sør for høydebegrensningslinjen kan det oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^o) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra

Vækerøveien og Sørkedalsveien.

Inntil avklaring av Røatunnel skal ny bebyggelse under terreng planlegges i samråd med Statens vegvesen.

Felt A7:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 30 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje mot Griniveien. I tillegg kan det bygges en underetasje mot sør der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 159.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 162.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^o) = kotehøyde 161.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Griniveien.

Felt A18:

Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 35 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 157.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 160.

Mot sørøst skal toppetasjen være innrykket minimum 6 meter.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^o) = kotehøyde 159.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter. Mot sørøst skal toppetasjen være innrykket minimum 6 meter.

§ 14. Byggeområder for boliger, forretninger og kontorer

Felt A1:

Minimum 60 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.

Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel $< 10^0$) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 400 m² bruksareal.

På dette feltet kan det vurderes alternativ utbygging som følger:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 36 %. I tillegg kan det tillates parkeringsplasser på terreng på inntil 10 % - BYA. Det skal beplantes mot Vækerøveien og Snargangen. Ny bebyggelse skal ikke være høyere enn dagens byggehøyder.

Felt A4:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel $< 10^0$) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Sørkedalsveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m² bruksareal.

Inntil avklaring av Røatunnel skal ny bebyggelse under terreng planlegges i samråd med Statens vegvesen.

Felt A16:

Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.

Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel $< 10^0$) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m² bruksareal.

- § 15. Byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger (kultur, eldrester, bibliotek, barnehage), allmennyttige formål (kultur, eldrester, trim og helse, barnehage), herberger og bevertningssteder

Felt A2:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel $< 10^0$) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter. Mot friområdet skal minimum 85 % av toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m² bruksareal.

Felt A5:

Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Fasadelengdebegrensningen kan fravikes på dette feltet under forutsetning av at fasaden brytes opp for å motvirke monotoni.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 70 %.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel $< 10^0$) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Mot Griniveien tillates det oppført bebyggelse med maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 159, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være

innrykket minimum 3 meter fra Griniveien.

Ny bebyggelse mot Griniveien skal ha bruksareal i 1 etasje på samme nivå som Griniveien.

Mursokkel mot bevaringsverdig bebyggelse og mot Griniveien forutsettes fjernet før det kan gis tillatelse til tiltak.

Eksisterende gårdsrom over bebyggelse (pr.01.12.2002), skal opparbeides til uteoppholdsareal i samsvar med godkjent utomhusplan.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 4300 m² bruksareal.

Felt A6:

Fasadelengdebegrensningen kan fravikes på dette feltet.

Det kan oppføres bygninger i 4 etasjer.

Maksimum gesims- og mønehøyde = 13.5 m.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 650 m² bruksareal.

Felt A8:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje mot Griniveien, Vækerøveien og Harald Løvenskiolds vei. I tillegg kan det bygges en underetasje mot T-banen der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 159.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 162.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 °) = kotehøyde 161.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Vækerøveien, Griniveien og Harald Løvenskiolds vei.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m² bruksareal.

Felt A9:

Minimum 50 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 60 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 °) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 700 m² bruksareal.

Det kan tillates innvendig handlegate/torg på dette feltet. Forretninger skal ha inngang fra Vækerøveien.

Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A10:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. I tillegg kan det bygges en underetasje mot Griniveien der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.

Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 162, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Ny bebyggelse kan oppføres mot Griniveien under forutsetning av at eksisterende mur rives.

Parkering for felt A9 skal sikres på A10, dersom dette ikke er sikret på annen måte.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 300 m² bruksareal.

Felt A11:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 °) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Parkering for felt A9 skal sikres på A11, dersom dette ikke er sikret på annen måte.

Forretningsformål tillates kun på eiendom 11/7.
Maksimum tillatt forretningsandel feltet = 500 m² bruksareal.
Det kan tillates innvendig handlegate/torg på dette feltet.

Felt A12:

Ny bebyggelse over T-baneområdet skal inneholde atkomster til T-banen og skal planlegges i samråd med MetrOslo (AS Oslo Sporveier).

Ny bebyggelse skal utføres i varige materialer med høy håndverksmessig standard.

Vest for høydebegrensningslinje tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 164, hvor toppetasjen kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal.

Øst for høydebegrensningslinje tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer. Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 161.

Rampe fra torg til perrong skal være i friluft. Det kan eventuelt oppføres bebyggelse over dette arealet mot felt A11, innenfor byggegrensen. Minimum fri høyde over torgets kotehøyde er 3,5 meter.

Maksimum tillatt forretningsandel = 500 m² bruksareal.

Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A13:

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 °) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m² bruksareal.

Parkering for felt A13 skal sikres på A17 dersom dette ikke er sikret på annen måte.

Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A14:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 60 %.

Det kan oppføres bygninger i 5 etasjer.

Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 164.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 500 m² bruksareal.

I tilknytning til T-banestasjonen skal det på dette feltet etableres minimum 30 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan, i tillegg til krav om sykkelparkering stilt i parkeringsnormen. Sykkelparkeringsplassene kan innpasses i bebyggelsen dersom de er lett tilgjengelige og godt synlige.

Det kan på dette feltet tillates bebyggelse utenfor byggegrenser under eksisterende terreng.

Bestemmelsen gjelder også under regulert gangvei, forutsatt at det foreligger avtale med Samferdselsetaten.

Felt A15:

Minimum 75 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %. I tillegg kan det oppføres svømmehallbygg på maksimum 15 % BYA med maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 150.

Vest for høydebegrensningslinje kan det oppføres bygninger i 4 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = 16,5 meter, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal.

Øst for høydebegrensningslinje kan det oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = 13,5 meter, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal.

Ny bebyggelse skal inneholde barnehage og svømmehall.

Maksimum tillatt forretningsareal for feltet = 1000 m² bruksareal.

I tilknytning til T-banestasjonen skal det på dette feltet etableres minimum 30 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan, i tillegg til krav om sykkelparkering stilt i parkeringsnormen. Sykkelparkeringsplassene kan innpasses i bebyggelsen dersom de er lett tilgjengelige og godt synlige.

På dette feltet kan det mot sør, vest og nord tillates bebyggelse utenfor byggegrenser dersom bebyggelsen er under eksisterende terreng. Bestemmelsen gjelder også under regulert gangvei og friområdet, forutsatt at det foreligger avtale med Samferdselsetaten/Friluftsetaten. Gangvei mellom felt A14 og A15 tillates justert med inntil 4 meter mot øst eller vest i forhold til traséen som er tegnet på plankartet. Bredden på gang- og sykkelvei skal ikke endres.

Felt A17:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel <math>< 10^{\circ}</math>) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m² bruksareal.

Parkering for felt A13 skal sikres på A17 dersom dette ikke er sikret på annen måte.

§ 16. Bygeområde for offentlig bygning (kirke)

I tillegg til kirke tillates etablert kirkerelatert virksomhet som menighetshus, menighetskontorer og barnehage.

Utearealene skal gis parkmessig opparbeiding tilsvarende tiliggende friområde. Parkeringsplassen skal avskjermes med beplantning mot Nordengveien og friområdet.

§ 17. Bygeområde for garasjeanlegg under dekke

Det tillates etablert garasjeanlegg på maksimum 70 % av arealet under friområde 3. Maksimum høyde er kotehøyde 144,5.

§ 18. Innlemming i tiliggende boligregulering

For eiendom 11/499 og de delene av eiendommene 12/13, 11/460 og 32/426 som reguleres til bygeområde for bolig gjøres reguleringsbestemmelsene, stadfestet den 25.06.1997 (S-3591) med senere revisjoner gjeldende.

§ 19. Offentlige trafikkområder – vei

Det skal utarbeides en detaljert plan for Vækerøveien, Austliveien, Griniveien og torg. Planen skal utarbeides i henhold til "Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder", datert 29.05.2002. Planen skal detaljert vise avkjørsler, belegg, kantstein, skilt, belysning, møblering, beplantning, m.v. på gater, fortau og torg. Planen skal utarbeides i samråd med Samferdselsetaten, Statens Vegvesen Oslo og Oslo Sporveier. Planen skal være godkjent av bygningsmyndighetene før søknad om rammetillatelse for opparbeidelse av offentlig trafikkområde (vei) kan behandles. Se også rekkefølgebestemmelser. Langs fortau på begge sider av Vækerøveien skal det plantes en trerekke med minimum trehøyde på 3 meter og maksimum avstand mellom trærne på 6 meter.

Det tillates ikke bebyggelse under eller over område regulert til offentlig trafikkområde - vei.

Antall kjørefelt og utstrekning på svingefelt skal ikke endres i forhold til dagens situasjon.

§ 20. Offentlige trafikkområder - gang- og sykkelvei

På gangvei mellom Smedhaugen og T-banen tillates kjøring til eiendom 11/71.

Gangvei mellom Vækerøveien og Ostadsveien skal opprustes og utvides til 3 meter bredde. På bratt parti ved Ostadsveien kan smalere bredde vurderes (minimum 1,8 meter bredde). Gangveien skal utformes på en slik måte at tiltaket medfører minst mulig ulempe for tilgrensende naboer.

Eksisterende betongmur langs sørsiden av gangveien skal erstattes av natursteinsmur. Gangveien skal ha god belysning og utformes på en slik måte at fotgjengeres trygghet og sikkerhet er ivaretatt.

Tett skjermvegg mot bebyggelsen tillates kun på nivå med T-banen.

Gangvei mellom felt A14 og A15 tillates justert med inntil 4 meter mot øst eller vest i forhold til traséen som er tegnet på plankartet. Bredden på gang- og sykkelvei skal ikke endres.

§ 21. Offentlige trafikkområder – torg

Torget skal utformes i henhold til detaljert plan for offentlige trafikkområder, jmfør § 19.
Torget skal opparbeides med trær, god belysning, lekeapparat, benker og annen møblering.
Det skal også opparbeides med minimum 60 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan.

§ 22. Friområder

Friområde 1: Det tillates et inngjerdet lekeareal med lekeapparater i tilknytning til barnehagen i kirkebygget (maksimalt 1000 m²). Området skal være åpent for allmennheten utenom åpningstid.

Friområde 2: Arealet skal opparbeides til lekeareal med lekeapparater og benker.

Friområde 3: Det skal opparbeides ballbane med plantet vegetasjonsskjerm mot eiendommene 11/22, 11/27, 11/57, 11/394 og 11/447. Det skal i tillegg settes opp et ballnett mellom ballbanen og vegetasjonsskjermen. En del av parken skal opparbeides som lekeareal med lekeapparater. Parken skal opparbeides med trær og annen vegetasjon, slitesterkt markdekke, god belysning, benker og eventuell annen møblering. Arealet tillates oppfylt til maksimalt kote 145,5.

§ 23. Spesialområder – bevaring

Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

Før det gis tillatelse til tiltak skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

§ 24. Fellesområder - felles avkjørsel

Felles avkjørsel F1 skal være felles for eiendommene 12/64, 12/65, 12/101, 12/200, 12/201, 12/232, 12/256, 12/261, 12/320, 12/564, 12/567, 12/568, 12/569, 12/609, 999/2 og eventuelle senere utskilte eiendommer fra disse. Avkjørselen fra Griniveien skal likevel ikke opparbeides før en eventuell samlet utvikling av felt A7 finner sted i tråd med reguleringsplanen. Det kan tillates justeringer av regulert trase forutsatt at dette gir en bedre estetisk og funksjonell løsning. Avkjørselen kan vurderes innlemmet i ny bebyggelse dersom dette gir en bedre estetisk og funksjonell løsning.

Felles avkjørsel F2 er felles for eiendommene 12/255, 12/394, 999/2 og eventuelle senere utskilte eiendommer fra disse.

§ 25. Rækkefølgebestemmelser

Vei:

Felt A2-A9, A13, A14, A16-A18 og B10: Offentlige trafikkområder skal være opparbeidet i henhold til "Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder", datert 29.05.2002, før midlertidig brukstillatelse gis i de ulike felt. Hvis opparbeidelse av offentlig trafikkområde er sikret gjennom tinglyst avtale godkjent av bygningsmyndighetene, kan inntil 1/3 av tillatt utbygging innenfor hvert felt finne sted før vei er opparbeidet.

Vækerøveien, Austliveien og Griniveien skal opparbeides i følgende etapper knyttet til angitte felt:
Felt A17, B10: Vækerøveien fra plangrense i sør til krysset Vækerøveien-Austliveien og til og med krysset Vækerøveien-Finnhaugveien.

Felt A16: Vækerøveien fra og med krysset Vækerøveien-Finnhaugveien til krysset Vækerøveien-Harald Løvenskiolds vei.

Felt A8, A9, A13: Vækerøveien fra krysset Vækerøveien-Austliveien og Vækerøveien-Harald Løvenskiolds vei til Røakrysset.

Felt A2 - A6: Vækerøveien fra Røakrysset til plangrense i nord.

Felt A14, A17, A18: Austliveien med snuplass.

Felt A2: Griniveien, kun fortau langs nordsiden fra Røakrysset til krysset Griniveien-Nordengveien.

Felt A7: Griniveien, kun fortau langs sørsiden, fra felt A8 til felles avkjørsel F1.

Gang- og sykkelvei:

Offentlig trafikkområder (gang- og sykkelvei) skal være opparbeidet i henhold til plankart og bestemmelser før midlertidig brukstillatelse gis. Gang- og sykkelvei skal opparbeides i følgende etapper knyttet til angitte felt:

Felt A14, A15: Gang- og sykkelvei mellom felt A14 og A15.

Felt A14: Gang- og sykkelvei langs felt A14.

Felt A15: Gangvei langs felt A15 fram til Ostadalsveien.

Torg:

Torget skal være opparbeidet i henhold til detaljert plan for offentlige trafikkområder før midlertidig brukstillatelse gis på felt A13.

Friområde:

Friområde 3 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for felt A15.

Byggeområde felt A17:

Rammetillatelse for ny bebyggelse på Vækerøveien 195b/Austliveien 1 forutsetter avtale som sikrer gjennomføring av ny bebyggelse på felt A13.

TEGNFORKLARING

Vedlegg til reguleringsplan for bymessig fordeling av Rea
Juridisk bindende Priksp-plan for offentlige trafikkområder

- Avgrensning Offentlig Trafikkområde
- █ Gateparkering
- ▨ Bussholdeplass, taxi, HC-parkering
- Sykkelfelt

Se også reguleringsbestemmelser.

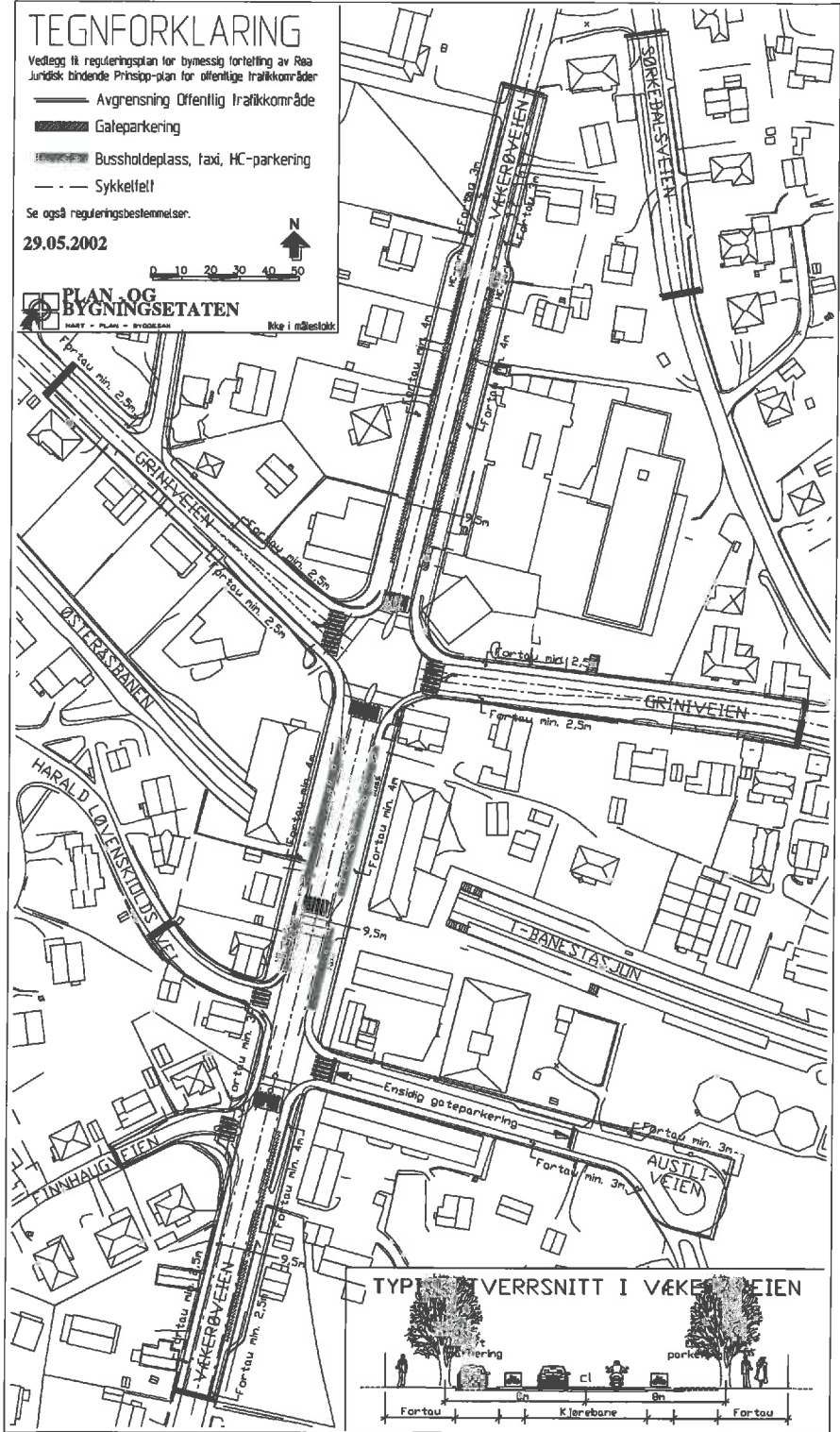
29.05.2002



PLAN- OG BYGNINGSETATEN

10000 - 1:10000 - 1:10000

Ikke i målestokk



TYPISKT VÆRSSNITT I VÆKERØVEIEN

