

## OSLO KOMMUNE

### **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BLINDERNVEIEN 6 M. FL. GNR. 46 BNR. 1, 3, 7, 56, 90, 95, 106 OG 107**

#### § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP4S-200801438, datert 30.06.2009 og revidert 01.03.2010.

#### § 2 Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for kontor, offentlige bygninger og allmennyttig formål (undervisning og barnehage) - Felt A
- Byggeområde for offentlige bygninger og allmennyttig formål (skole og barnehage) - Felt C
- Byggeområde for offentlige bygninger (kringkasting) - Felt B
- Offentlig trafikkområde (vei og fortau)
- Spesialområder bevaring - offentlige bygninger og allmennyttig formål (barnehage)
- Fellesområde (felles avkjørsel, felles gangareal)

#### § 3 Generelle bestemmelser

##### 3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan for byggeområder og fellesområder i 1:200. Planen skal vise gangatkomst, parkering, varelevering, sykkelparkering, eksisterende og fremtidig terreng, beplantning og vegetasjon, gjerder/forstøtningsmurer, sikringstiltak på gangareal, utforming/utrustning av oppholdsareal og barnehagens lekeareal med møblering, belysning og eventuelle støyskjermingstiltak. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

##### 3.2 Parkering

Det skal opparbeides parkering for biler og sykler i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Minimum 5 % av p-plassene skal etableres for orienterings- og bevegelseshemmede.

#### § 4 Byggeområder

##### 4.1 Boliger

Området skal ha bestemmelser som tilliggende boligområde.

##### 4.2 Offentlige bygning/allmennyttig formål (skole)

###### 4.2.1 Grad av utnytting

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 1000 m<sup>2</sup>

###### 4.2.2 Høyder

Tillatt mønehøyde settes til maksimum kote 76

### 4.3 Kontor, offentlige bygninger og allmenntilgjengelig formål (undervisning og barnehage) Felt A

#### 4.3.1 Grad av utnyttning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BRA = 7\ 000\ m^2$ . Inntil  $1000\ m^2$  skal avsettes til barnehage. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

#### 4.3.2 Plassering av bebyggelse

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Boder, lekeapparater og overbygget sykkelparkering tillates utenfor byggegrensene. Barnehagen skal ha et uteareal på minimum  $1500\ m^2$ . På utearealet tillates inntil 2 boder hver på inntil  $30\ m^2$ . Bodene skal plasseres atskilte og utformes med felles formspråk.

#### 4.3.3 Høyder

Tillatt gesimshøyde settes til maksimum kote 91.

#### 4.3.4 Utforming

Bebyggelsen skal utformes som 2 atskilte bygningsvolum over kote 74. Bygningsvolumene tillates ikke forbundet med gangbroer. Tak skal vurderes som 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 m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Takoppbygg for tekniske anlegg tillates med maksimal byggehøyde 3 meter og areal inntil 40 % av takflatene.

#### 4.3.5 Parkering

Parkering skal etableres i parkeringskjeller. Gjesteparkering tillates med 5 plasser på terreng.

### 4.4 Offentlige bygning (kringkasting) Felt B

#### 4.4.1 Grad av utnyttning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BRA = 2500\ m^2$ . Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

#### 4.4.2 Plassering av bebyggelse

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

#### 4.4.3 Høyder

Tillatt gesimshøyde innen felt B er satt til maksimum kote 85.

#### 4.4.4 Utforming

Tak skal vurderes som 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 m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Takoppbygg for tekniske anlegg tillates med maksimal byggehøyde 3 meter og areal inntil 40 % av takflatene.

#### 4.4.5 Parkering

Parkering skal etableres i parkeringskjeller. Gjesteparkering tillates med 5 plasser på terreng.

## § 5 Offentlig trafikkområde

5.1 Det skal tilrettelegges for holdeplass på veiareal vist på plankartet.

5.2 Fortau skal være gjennomgående og skal anlegges med nedsenket kantstein ved avkjørslene.

## § 6 Spesialområde bevaring - offentlig bygning og allmennyttig formål (barnehage)

6.1.1 Bygningene tillates utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig eller eldre dokumentert utseende. Fasadedetaljer som vinduer, dører, taktekking m.m. skal bevares. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Det kan åpnes for mindre endringer, der det er nødvendig for funksjonen. Alle meldings- og søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse /tillatelse til tiltak.

6.1.2 Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

## § 7 Fellesområder – felles avkjørsel og felles gangareal

7.1 Fellesområder skal være felles for gnr. 46 bnr. 1, 3, 7, 56, 90, 95, 106 og 107.

7.2 Hente-/bringeparkering for barnehage/skole skal opparbeides i tilknytning til felles avkjørsel.

7.3 Det tillates kjøring over felles gangareal forutsatt sikringstiltak.

## § 8 Bevaring av tre

Treet vist med symbol på plankartet skal bevares.

## § 9 Rekkefølgekrav

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal følgende tiltak være opparbeidet og ferdigstilt i henhold til godkjent detaljplan:

- Opparbeiding av fortau og vei med bussholdeplass som vist på plankartet i henhold til godkjent byggeplan som vist til i § 6.1.
- Opparbeiding av felles avkjørsel og gangareal som vist på plankartet.

## § 10 Lokal håndtering av overflatevann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Det skal gjennomføres tiltak for fordroyning av overvann.

## § 11 Støy og forurensning

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal overholdes. Nødvendige avbøtende tiltak mot utendørs støy skal oppføres. Støytiltakene skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble  
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 09.06.2010 sak 230.  
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 23.06.2010

Cathrine Langlo Vartdal, bem.