

Reguleringsplan for Ekebergveien 101

Reguleringsbestemmelser.

Detaljregulering for gnr. 151, bnr. 220, samt del av gnr.151 bnr. 5 og gnr.151 bnr.106.

Kartnummer OSO-201701981 datert 01.06.2018 og sist revidert 25.04.2019.

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av Ekeberghallen samt utbygging av ny idrettshall med tilhørende anlegg sør for Ekeberghallen. Planforslaget bygger på føringer gitt i områdeprogrammet for Ekeberg natur- og idrettspark.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tiliggende arealene.

Mindre nedbørsmengder skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av blant annet grønne tak, regnbed, trær, grøfter og permeable flater og dekker. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av blant annet regnbed, grøfter, torgareal som tåler midlertidig oversvømmelse og åpne fordrøyningsbasseng. Ekstreme nedbørsmengder skal ledes i trygge flomveier, for eksempel åpne bekker eller vannveier for ekstremvær.

Ved gjennomføring av tiltak på parkeringsplassen skal ikke fallforhold eller utforming av flomveien i Smedstusvingen avskjæres eller endres.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og valg av løsning skal begrunnes. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

1.2 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanen § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

1.3 Trær som skal bevares

Trær som avmerket for bevaring på plankartet skal bevares. Trær som på grunn av alder, sykdom, vindfall eller lignende må fjernes, skal erstattes med nye trær av samme art, på samme sted.

Nye løvtrær skal ha stammediameter på minst 18 cm målt 1 meter over terreng. Nye bartrær skal ha høyde på minst 4,5 meter.

Det skal avsettes tilstrekkelig plass i plan og dybde til at rotsystem og krone kan utvikle seg. Treets rotsone regnes som største omkrets av treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor rotsonen tillates ikke.

1.4 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m² 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.

1.5 Sykkelparkeringsplasser

Det skal opparbeides 382 sykkelparkeringsplasser. Det kan etableres sykkelparkeringsplasser med overdekking i planområdet. Plassene må godkjennes som del av en samlet byggeplan.

Minimum 5 % av sykkelplassene skal ha ladepunkt, og være dimensjonert for transport- eller familiesykler. Minst 50 % av sykkelplassene skal ha overbygg.

Sykkelplassene skal avsettes innenfor områder avsatt til torg, kombinert bebyggelse og anleggsformål og regulert parkeringsplass.

1.6 Andre tiltak i grunnen

Ved tiltak som innebærer inngrep i grunnen dypere enn normal byggegrop skal uttalelse fra Oslo havn foreligge ved søknad om rammetillatelse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for barnehage/undervisning/idrettsanlegg

2.1.1 Støy

Støynivå på fasader og uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

2.2 Annet uteoppholdsareal (barnehage)

Området skal benyttes til og opparbeides som uteoppholdsareal for barnehage.

Barnehagens uteareal skal utformes med varierte overflater i naturmaterialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek både for større grupper, på tomannshånd og individuelt.

Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten etter barnehagens stengetid.

Annet uteoppholdsareal/barnehage skal opparbeides som barnehagens uteoppholdsarealer. Arealer smalere enn 10 meter tillates ikke medregnet i MUA pr. barn. Minste uteoppholdsarealer (MUA) skal være minimum 19,5 per barn.

Det skal innsendes utomhusplan i samsvar med pkt. 2.4.

2.3 Barnehage/undervisning/idrettsanlegg

2.3.1 Utnyttelse og bruk

Maksimalt tillatt bruksareal er 31 500 m² BRA. Av dette kan areal for undervisning maksimalt utgjøre 4 500 m² BRA. Areal for barnehage skal utgjøre minst 750 m² BRA.

Samlet bebyggd areal for bebyggelse skal ikke overstige 13 000 m².

Kun faktiske gulvflater medregnes. Bruksareal med himling under kote + 138 skal ikke medregnes.

Formålet idrettsanlegg kan i tillegg til haller og treningsrom med tilhørende funksjoner omfatte administrasjon og helsetjenester knyttet til idrett.

Areal for undervisning skole skal lokaliseres til delområde A og benyttes som tilleggsareal for eksisterende skoler. Det tillates ikke etablert en ny selvstendig skole i lokalene.

2.3.2 Plassering og høyde

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor delområde A og B med maksimale høyder som angitt på plankartet.

For området for øvrig skal eksisterende bebyggelse beholdes.

Innenfor delområde A skal areal i øverste etasje maksimalt utgjøre 50 % av underliggende etasje. Mot offentlig gangvei og uteareal for barnehage skal fasadeliv i øverste etasje trekkes tilbake minst 2 meter fra fasadeliv i underliggende etasje.

Rekkverk på takterrasse kan tillates med inntil 1,2 meter høyde, dersom det trekkes inn minst 1 meter fra fasadelivet. Skjermvegg tillates å stikke opp over inntil 2 meter på takterrasse dersom skjermveggen er minst 2 meter fra fasadelivet. Rekkverk på takterrasse på laveste del av delområde B kan tillates å stikke opp inntil 1 meter over maksimal høyde, dersom rekkverket trekkes inn minst 1 meter fra fasadelivet.

2.3.3 Utforming av bebyggelsen

Forholdet mellom eksisterende og ny bebyggelse skal framstå som lesbart. Samtidig skal ny bebyggelse bidra til å knytte bebyggelsen sammen til en visuell helhet.

Ny bebyggelse skal ha tydelige inngangspartier som vender seg mot torgarealene. Funksjoner som kan bidra til liv og aktivitet i torgarealene skal legges i forbindelse med inngangspartier. I fasader mot torgområdene skal det innpasses glasspartier som bidrar til å synliggjøre ulike funksjoner. Glasspartiene skal utgjøre minst 15 % av det samlede fasadearealet mot torget.

Det skal sammen med første søknad om rammetillatelse leveres en felles fargeplan for hele området for barnehage undervisning/idrettsanlegg.

Takene skal vurderes som del av byens landskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takflaten kan benyttes til opphold og aktiviteter. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg mm. integreres i den arkitektoniske utformingen. Flater utenom oppholds- og aktivitetsområder skal ha grønne tak, beplantet med sedum eller gress.

I tilfelle totalfornyelse etter brann eller annen skade kan ny bebyggelse tillates oppført med tilsvarende hovedform som den har i dag.

Rekkverk og skjermvegg skal ha transparent utførelse.

2.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100. Planen skal også omfatte tilstøtende deler av torg. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten og tilstøtende torgarealer for gående skal opparbeides. Planen skal dokumentere: utforming og materialbruk i oppholdsarealer med sittegrupper, lekeapparater, gjerder, leegger og støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

2.5 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan. Planen skal angi hvilke større trær eller vegetasjonsområder som skal tas vare på, redegjøre for beskyttelsestiltak i anleggsfasen og hvordan hensynet til trærne ivaretas ved opparbeidelse området rundt trærne. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser for kjørevei parkeringsplasser

3.1.1 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes byggeplan for kjørevei og offentlige parkeringsplasser i målestokk 1:200. Planen skal vise utforming av uteområdet med trær som skal bevares, ny beplantning, grønne vegetasjonsflater, møblering, trapper, gjerder, støttemurer, gangatkomster (inkludert stigningsgrad), belysning og skilt. Planen skal videre vise parkering for forflytningshemmede, areal for varelevering, snuplass, sykkelparkering, renovasjonsløsning, oppstillingsplass for redningskjøretøy samt løsninger for håndtering av overvann og snø. Byggeplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terrengnivå med særlig vekt på tilpasning til tilstøtende naturterreng.

Byggeplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten før det kan gis rammetillatelse.

3.2 Kjørevei

3.2.1 Bruk

Kjørevei skal være offentlig.

3.2.2 Utforming

Kjøreveien og oppstillingsplass for busser skal utformes slik at trafikksikkerheten for gående og syklister ivaretas på en estetisk god måte over torget. Kjøre- og gangtrasé over torget skal ha belysning.

3.3 Fortau

3.3.1 Bruk

Fortau skal være offentlig.

3.4 Torg

3.4.1 Bruk

Torg 2 og 3 skal være felles for gnr. 151 bnr. 220 og 5, samt senere utskilte parseller av disse.

Torg 1 skal være felles for gnr. 151 bnr. 5, 106 og 335, samt senere utskilte parseller av disse.

Torgområdene skal være allment tilgjengelige. Ved utformingen av torgområdene skal det legges til rette for ferdsel for gående, lek og opphold for ulike aktiviteter, spesielt med tanke på barn og unge.

3.4.2 Utforming av torg 1 og 2

Områdene skal opparbeides med materialer og løsninger med stor slitestyrke og høy kvalitet i dekker/belegg, materialbruk, utstyr og møblering samt beplantning.

Det skal legges vekt på god fremkommelighet og sikkerhet for alle brukergrupper. Langs offentlig kjørevei skal det opparbeides areal for gående på begge sider i minst 2 meter bredde. Arealet skal ha en helhetlig utforming med torgområdene for øvrig, men med en utforming som skiller det tydelig fra tilstøtende torg. Det kan for eksempel være med synlig material- og/eller fargebruk av dekker/belegg. Arealet skal være møbleringsfritt.

Materialbruken på overflater for øvrig skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong, asfalt, grus og beplantete områder. Utstyr og møblering skal være samordnet med hensyn til formgivning og farger.

Vegetasjonstype skal tilpasses stedlige forhold. For delområdet Torg 2 skal andelen av grønne flater utgjøre minst 50 % for området sett under ett. Området skal ha gode oppholdsmuligheter i form av naturlig innpassede sitteplasser og sittemøbler. Det kan legges til rette for uteservering med løs møblering i tilknytning til servering.

Belysningsmaster skal være maksimalt fire meter høye.

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering på torg 1.

3.4.3 Utforming av torg 3

Områdene skal opparbeides med materialer og løsninger med stor slitestyrke og høy kvalitet i dekker/belegg, materialbruk, utstyr og møblering samt beplantning.

Det skal legges vekt på god fremkommelighet og sikkerhet for alle brukergrupper. Arealet skal ha en helhetlig utforming med torgområdene for øvrig, men med en utforming som skiller det tydelig fra tilstøtende torg. Det kan for eksempel være med synlig material- og/eller fargebruk av dekker/belegg. Arealet skal være møbleringsfritt.

Materialbruken på overflater skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong, asfalt, grus og beplantete områder. Utstyr og møblering skal være samordnet med hensyn til formgivning og farger.

Vegetasjonstype skal tilpasses stedlige forhold og andelen grønne flater skal utgjøre minst 50 % for området sett under ett. Området skal ha gode oppholdsmuligheter i form av naturlig innpassede sitteplasser og sittemøbler. Det kan legges til rette for uteservering med løs møblering i tilknytning til servering.

Innenfor torgarealet vest for delområde A og B skal det opparbeides gjennomgående gangsoner i minst 3 meter bredde, mellom fortau i sør og gang-sykkelvei i nord. Sonen skal være tilnærmet rettlinjert og holdes fri for møblering.

Belysningsmaster skal være maksimalt fire meter høye.

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering på torg 3.

3.5 Gang-/sykkelvei

3.5.1 Bruk

Gang-/sykkelvei skal være felles for gnr. 151 bnr. 220 og 5, samt senere utskilte parseller av disse. Gang- og sykkelvei skal være allment tilgjengelig.

3.6 Sykkelfelt

3.6.1 Bruk

Gang-/sykkelvei skal være felles for tilstøtende idrettsanlegg og barnehage og være allment tilgjengelig.

3.7 Annen veigrunn – tekniske anlegg

3.7.1 Bruk

Annen veigrunn – tekniske anlegg skal være offentlig.

3.8 Parkeringsplasser

3.8.1 Bruk

Parkeringsplassen skal være offentlig.

3.8.2 Bilparkeringsplasser

Parkeringsplassen skal ha en kapasitet på minimum 230 og maksimum 260 bilparkeringsplasser.

Parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse skal avsettes i området som er nærmest torgområdene. Antall plasser skal tilsvare 5 % av total kapasitet.

Det skal installeres lademuligheter for el-bil på 10 % av plassene.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Park

Parkområdet skal være felles for gnr. 151 bnr. 220 og 5, samt senere utskilte parseller av disse. Parkområdet skal være allment tilgjengelig og opparbeides for aktiviteter og opphold med eksempelvis treningsapparater, baner og sitteplasser.

I området tillates det plassert inntil 4 frittliggende paviljonger. Hver paviljong kan maksimalt være på 40 m² BYA og ha maksimal bredde på 6 meter i retning nord-sør. Minste avstand mellom dem skal være 8 meter. Maksimal høyde skal være 4 meter.

Paviljongene kan brukes til ulike typer servicetilbud knyttet til aktivitetene i området. En av paviljongene forutsettes å romme et offentlig toalettanlegg.

Ved plassering og bygging av paviljongene skal det legges vekt på å bevare bestående vegetasjon. Etter byggefasen skal områdene mellom paviljongene istandsettes som naturterreng.

Utforming av paviljongene og materialvalg skal tilpasses øvrig bebyggelse og tilstøtende uteområder.

Sammen med søknad om tillatelse til oppføring av paviljonger skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning og snøopplag. Planen skal også vise eksisterende og nytt terreng, eksisterende vegetasjon som skal bevares og lokal overvannshåndtering samt tilpasning til tilstøtende torg.

4.2 Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjerm skal være offentlig. I området skal vegetasjon bevares med tanke på å utvikle og opprettholde en god skjerming mellom parkeringsanlegget og nabobebyggelse.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

5.1 Hensynssone – Andre sikringssoner (fremtidig jernbanetunnel)

Innenfor sikringssone H190, fremtidig trasé for jernbane tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av jernbaneanlegget. Ved tiltak som innebærer inngrep i grunnen dypere enn normal byggegrop skal det innhentes godkjenning fra rett myndighet før søknad om rammetillatelse.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområde kulturminne – vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

De berørte kulturminnene, id 148071 og 148074, som er markert som bestemmelsesområder merket #1 og #2 på plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

6.2 Bestemmelsesområde oppstillingsplass for buss

Innenfor bestemmelsegrense #3 kan buss oppstilles.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for bygningsmessige tiltak skal større og bevaringsverdige trær med rotsone beskyttes.

8 Før midlertidig brukstillatelse

Før bebyggelse i planområdet tas i bruk skal kjørevei være ferdig opparbeidet i tråd med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten. Dersom det i rammetillatelse er forutsatt opparbeidet sykkelparkering innenfor området regulert til parkeringsplass skal også disse være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Før bebyggelse i planområdet tas i bruk skal park være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan. Kravet gjelder ikke paviljonger.

Arealene som omfattes av utomhusplan skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 04.09.2019 sak 247.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 12.09.2019

Ina Rognerud, bem.