



S-3784

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmesler for Kjelsås-veien 51, del av gnr.75,bnr. 3,som reguleres til byggeområde for boliger og spesialområde bevaring (bolig,kontor,beverning, allmenn./off.byg.-skole,barnehage,institusjon)

Vedtaksdato: 03.05.2000

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199606143](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 8618796

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KJELSÅSVEIEN 51 - GNR. 75 BNR. 3, ALTERNATIV 1

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet merket tegning nr. VIP99-129 og datert 06.09.1999.

§ 2. Området reguleres til:

- byggeområde: - boliger (område B)
- spesialområde: - bevaring: - bolig, kontor, beverning, allmennyttig formål (barnehage, institusjon) (område Bo1 og Bo2)
 - bolig, allmennyttig formål / offentlig bygning (skole, barnehage)(område Bo3)
 - Frisiktzone ved vei
- fellesområder: - felles avkjørsel

§ 3. BYGGEOMRÅDE - BOLIGER (OMRÅDE B)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor grense for bebyggelse som vist på planen.

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA= 25%.(bebygd areal).

Bebyggelsens høyde skal ikke overskride de maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Heishus og trappeadkomst til tak kan allikevel stikke inntil 2,5 m over gesims. Utformingen skal være en integrert del av arkitekturen forøvrig. Det tillates ikke ventilasjonsanlegg over tak. Bebyggelsen skal avtrappes i høyde mot bevaringsområde Bo2 og Bo3 ved at øverste etasje trekkes 3,0 m inn fra hovedfasaden. Bebyggelsen skal avtrappes i høyde mot Disen skole ved at gesimshøyden på nærmeste bygning reduseres til kote 185,0. Bebyggelsens hovedform over garasjeplan skal ha maksimal bredde 14,0 m. Utenfor hovedformen, men innenfor grense for bebyggelse, tillates balkonger og trapp/heisrom. Balkonger skal maksimalt ha dybde 3,0 m og bredde 4,0 m.

Bebyggelsen skal gis åpninger over garasjeplan for siktlinjer som vist på plankartet. I tillegg skal bebyggelsen oppdeles med to smett som hver har en minstebredde på 6,0m.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomta. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon inklusiv trær som skal bevares, adkomstveier, parkering, lekeplasser samt annet fellesareal. Planen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før rammetillatelse gis. Området skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest for bebyggelsen.

Det skal avsettes 100 m² uteoppholdsareal for hver boenhet med bruksareal (BRA) lik eller større enn 100 m² og 50 m² for hver boenhet med BRA mindre enn 100 m². Areal brattere enn 1:3 samt nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling medtas ikke i beregningen. Uteoppholdsareal utenfor grense for bebyggelse skal ikke privatiseres. Innenfor uteoppholdsarealet skal det avsettes plass for lek med en felles lekeplass på minimum 100 m² samt 4 stk. nærlekeplasser på minimum 20 m². Maksimal avstand fra leilighet til nærlekeplass skal være 50 m. Lekeplassene skal være opparbeidede før det gis ferdigattest for bebyggelsen.

Biloppstillingsplasser skal avsettes i henhold til den kommunale parkeringsnorm for den bruk som til enhver tid gjelder for området. For bebyggelse i område B skal kun normens plasser for gjester tillates på bakkeplan, annen parkering skal være i parkeringskjeller.

Adkomstene til boligene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 4. SPESIALOMRÅDE - BEVARING (OMRÅDE Bo2)

Eksisterende bygninger skal bevares. Bygningene tillates bare ombygd, påbygd, tilbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholder sitt opprinnelige preg eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA= 18%.

Eksisterende elementer i bygningsmiljøet som murer, terrasser, veier og stier tillates ikke revet med mindre det dokumenteres overfor Byantikvaren at disse ikke har verneverdi. Dersom bevaringsverdig bygning på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må erstattes med nybygg, kan det stilles krav om utforming med tilnærmet samme plassering, volum og form som opprinnelig bygning. Alle søknader som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Ved skade eller elde av bevart vegetasjon skal Ved skade eller elde av bevart vegetasjon skal denne erstattes med ny vegetasjon av samme av samme type på samme sted.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomta. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon inkl trær som skal bevares, adkomstveier, parkering,

lekeplasser samt annet fellesareal. Utomhusplan skal være godkjent før igangsettelsestillatelse gis. Området skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest for bebyggelsen.

Det skal avsettes 100 m² uteoppholdsareal for hver boenhet med BRA lik eller større enn 100 m² og 50 m² for hver boenhet med BRA mindre enn 100 m². Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling medtas ikke i beregningen. Innenfor uteoppholdsarealet skal det avsettes plass for lek med felles lekeplass på minimum 100 m². Denne skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boliger.

Biloppstillingsplasser skal avsettes i henhold til den kommunale parkeringsnorm for den bruk som til enhver tid gjelder for området.

§ 5. SPESIALOMRÅDE - BEVARING (OMRÅDE Bo1 OG OMRÅDE Bo3)

Eksisterende bygninger skal bevares. På bygningene tillates små ombygninger, påbygg og tilbygg som nye inngangspartier o.l. i forbindelse med moderniseringer og nytt bruk. Endringene tillates utført kun under forutsetning av at eksteriøret beholder sitt opprinnelige preg eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA= 33% for område Bo1 og %-BYA=34% for område Bo3.

Eksisterende elementer i bygningsmiljøet som murer, terrasser, veier og stier tillates ikke revet med mindre det dokumenteres overfor Byantikvaren at disse ikke har verneverdi. Dersom bevaringsverdig bygning på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må erstattes med nybygg, kan det stilles krav om utforming med tilnærmet samme plassering, volum og form som opprinnelig bygning. Alle søknader som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens §93 skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Ved skade eller elde av bevart vegetasjon skal denne erstattes med ny vegetasjon av samme type på samme sted.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomta. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon inklusiv trær som skal bevares, adkomstveier, parkering, lekeplasser samt annet fellesareal. Utomhusplan skal være godkjent før igangsettelsestillatelse gis. Området skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest for bebyggelsen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for område Bo3 innsendes plan for tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

Det skal avsettes 100 m² uteoppholdsareal for hver boenhet med BRA lik eller større enn 100m² og 50 m² for hver boenhet med BRA mindre enn 100 m². Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling medtas ikke i beregningen. Innenfor uteoppholdsarealet skal det avsettes plass for lek med felles lekeplass på minimum 100 m². Denne skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boliger.

Biloppstillingsplasser skal avsettes i henhold til den kommunale parkeringsnorm for den bruk som til enhver tid gjelder for området.

§ 6. FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel 1 skal gi adkomst til områdene Bo1, Bo2 og B.

Felles avkjørsel 2 skal gi adkomst til område Bo2, Bo3 og gnr.75 bnr.251 Disen Skole. Uthuset, som har sørlig ende ute i felles avkjørsel 2, tillates bevart på stedet. Dersom uthuset som følge av brann e.l. erstattes med en kopi skal den delen av bygningen som ligger ute i felles avkjørsel utgå.