



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4739

Saken

gjelder: SØRBRÅTEN. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Sørbråten.

Revidert iht. miljøverndepartementets stadfestelse av 16.09.2013

Vedtaksdato: 16.09.2013

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200401100

Saken består av 5 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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SØRBRÅTEN GNR. 69 BNR. 314 MFL.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankart merket BIS- 200401100, og datert 15.03.2004, sist revidert 26.01.2011 og 08.07.2011.

§ 2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å sikre Maridalsvannets nedslagsfelt som del av kommunens drikkevannsystem.

§ 3 Formål

Området reguleres til:

Spesialområde nedslagsfelt kombinert med

- Byggeområde for bolig/fritidsbebyggelse (SpNBFb)
- Byggeområde for offentlige bygninger/ allmennyttig formål (kapell, forsamlingslokale)/bolig (SpNOAB)
- Byggeområde for allmennyttig formål (velhus, barnehage)/bolig (SpNAB)
- Friluftsområde (SpNFr)
- Spesialområde bevaring (bolig/fritidsbebyggelse) (SpNSpBBFb)

Offentlig trafikkområde (vei)

Friområde (turvei)

Spesialområde friluftsområde (sti)

Fellesområder (felles avkjørsel, felles lekeareal, annet fellesareal (sti nr 1-4))

§ 4 Fellesbestemmelser

1. Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense, som vist på plankartet.
2. Tomteinnndelingen slik den er vist på kart er bindende og skal legges til grunn for alle tiltak.
3. Bebyggelse og bebyggelsens uteoppholdsareal skal utformes slik at terrenginngrep blir minimale, og slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon bevares.
4. Åpne strekninger av bekker skal opprettholdes. Lukkede bekker skal, så langt mulig, åpnes.
5. Lokale overskudds- og fyllmasser kan brukes og lagres på godkjent plass. Det skal sikres at avrenning til og forurensning av vassdrag ikke kan skje. Masser hentet utenfra nedslagsfeltet må godkjennes av kommunal myndighet.
6. Installasjon og lagring av olje - og dieselprodukter (oljefyringsanlegg o.l.) skal skje i overensstemmelse med "Forskrift om begrenning av forurensning", kapittel 1: "Tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker" av 01.06.2004 eller senere bestemmelser som erstatter disse, og bestemmelsene til kommunens vann- og avløpsmyndighet.
7. Innenfor 50 meter fra vassdrag - som vist med byggegrense på plankartet - gjelder:
 - Det er ikke tillatt å etablere ny bebyggelse.
 - Det er ikke tillatt å opparbeide oppstillingsplass for bil.
 - Eksisterende vegetasjon skal bevares.
 - Det er ikke tillatt å opparbeide hage, inkludert etablere plen.
 - Eksisterende bebyggelse kan tillates utvidet i retning bort fra vassdraget etter en konkret vurdering.
 - Andre terrenginngrep er ikke tillatt.
8. Ved brann/riving må bebyggelse gjenoppbygges utenfor 50 metergrensen fra vassdrag som vist på plankartet, og tidligere opparbeidet areal tilplantes. Unntak kan tillates dersom det etter bygningsmyndighetenes vurdering ikke er annet egnet areal på eiendommen.

§ 5 Fellesbestemmelser for alle byggeområder

1. Utomhusplan i målestokk 1:200 skal være del av rammesøknad. Utomhusplanen skal vise eksisterende og ny situasjon i to ulike bilag med koteangivelse, som viser:
 - bebyggelse, uteoppholdsareal, atkomst og parkering
 - terreng og vegetasjon
 - brønn og avløpsanlegg.

2. Alle tiltak innenfor planområdet, også de som ikke er søknadspliktige, krever forhåndsgodkjenning av gjeldende myndighet etter forurensningsloven, aktuelle myndigheter etter helselovgivningen og vannverkseier/ansvarlig etat for kommunens drikkevannsforsyning.
3. Etablering av nytt eller oppgradering av tidligere godkjent mindre avløpsanlegg tillates ikke nærmere vassdrag enn 50 meter, som vist med byggegrenser på plankartet. Ved oppgradering av avløpsanlegg skal eksisterende renseanlegg og utslipp flyttes utenfor 50 metergrensen. Unntak kan tillates dersom det etter bygningsmyndighetenes vurdering ikke er annet egnet areal på eiendommen.
4. Ny bebyggelse tillates etablert utenfor 50 metergrensen bare dersom også utslipp er utenfor 50 metergrensen.
5. Eksisterende bebyggelse som ligger utenfor 50 metergrensen tillates utvidet bare dersom også utslipp er utenfor 50 metergrensen.
6. Dersom eiendommen ikke har innlagt vann, skal det installeres vann- og avløpsfrie toalettssystem, godkjent av gjeldende myndighet etter helselovgivningen, eller privet som brukes i henhold til kommunens privetordning.
7. Dersom eiendommen ikke har innlagt vann, vil rammetillatelse ikke bli gitt før det er dokumentert at:
 - godkjent vann- og avløpsfritt toalettssystem er installert, eller ved nybygg, vil bli installert eller
 - det finnes privet som brukes i henhold til kommunens privetordning.
8. Dersom eiendommen ikke har innlagt vann, gis det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før det er dokumentert at:
 - godkjent vann- og avløpsfritt toalettssystem er installert eller
 - det finnes privet som brukes i henhold til kommunens privetordning.
9. Det tillates innlagt vann under forutsetning av at man har et fullverdig renseanlegg hvor svartvann går i tett tank og gråvann renses i henhold til gjeldende regler og forskrifter.
10. Det er ikke tillatt med innlagt vann i garasje/uthus.
11. Tett tank til svartvann skal etableres innenfor hovedbygningens grunnmur på en slik måte at tanken er tilgjengelig for kontroll og at volumet ikke kan renne ut av rommet ved eventuell lekkasje. For fritidsbebyggelsen kan tank for svartvann legges utenfor bygningens grunnmur.

§ 6 Spesialområde nedslagsfelt – Byggeområde for bolig

1. Bebyggelsen – grad av utnyttning med mer.
 - 1.1 Det tillates kun en boenhet på hver eiendom. Sekundærleilighet tillates ikke.
 - 1.2 For eiendommene angitt på listen nedenfor tillates det så mange boenheter som listen angir innenfor grad av utnyttning. Sekundærleilighet regnes som en boenhet.

Adresse	Gnr/bnr	Boenheter
Lauvundveien 1	69/195	2
Lauvlundvn 2/4/6	69/72/73	2
Lauvlundvn. 10	69/54	2
Kudalsvn. 2	69/102	2
Sørbråtvn. 24	69/53	2
Sørvingen 21	69/137	3
Sørbråtvn. 27	69/26	3
Sørbråtvn. 29	69/128	2
Sørbråtvn. 39	69/27	3
Rundmyrvn. 1	69/199	2
Rundmyrvn. 1B	69/200	2
Movassbakken 3	69/113	2
Sørbråtteien 81	69/153	2

- 1.3 Tillatt bruksareal skal inkludere bebyggelse under terreng. For eiendommer med en boenhet skal tillatt bruksareal ikke overstige BRA = 325 m² (inkl. garasje/uthus/parkering/rom for tank til svartvann), hvorav 15 m² kun kan utnyttes til rom for tank til svartvann. For eiendommer med to boenheter i henhold til listen ovenfor skal tillatt bruksareal ikke overstige BRA = 420 m² (inkl. garasje/uthus/parkering/rom for tank til svartvann), hvorav 30 m² kun kan utnyttes til rom for tank til svartvann. For

eiendommer med tre boenheter i henhold til listen ovenfor skal tillatt bruksareal ikke overstige BRA = 515 m² (inkl. garasje/uthus/parkering/rom for tank til svartvann), hvorav 45 m² kun kan utnyttes til rom for tank til svartvann.

- 1.4 For bolighus er tillatt mønehøyde maksimum 7,5 m og tillatt gesimshøyde maksimum 5,0 m.
- 1.5 For garasje/uthus er tillatt mønehøyde maksimum 4,0 m og tillatt gesimshøyde maksimum 2,5m.
2. Biloppstillingsplasser medregnes i tillatt bruksareal med 18 m² pr plass. For eiendommer med en boenhet skal det avsettes to parkeringsplasser. For eiendommer med to og tre boenheter skal det avsettes henholdsvis tre og fire biloppstillingsplasser. Parkeringsareal tillates overbygget.
3. Grense mellom hhv eiendommene 69/223 og 69/350 oppheves. På den sammenslåtte eiendommen tillates totalt én boenhet.

§ 7 Spesialområde nedslagsfelt kombinert med byggeområde for allmenntilgjort formål (barnehage, velhus)/ bolig

1. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 550 m². Tillatt bruksareal skal inkludere bebyggelse under terreng. Det skal avsettes 250 m² til parkeringsareal hvorav minimum 10 biloppstillingsplasser á 18 m² skal opparbeides.
2. For hovedbygning er tillatt mønehøyde maksimum 5,5 m og tillatt gesimshøyde maksimum 3,5 m. For garasje/uthus er tillatt mønehøyde maksimum 4,0 m og tillatt gesimshøyde maksimum 2,5 m.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedbygning i utforming og materialvalg.
4. I bebyggelsen kan innpasses 1 boenhet med maksimum tillatt bruksareal BRA = 80 m².

§ 8 Spesialområde nedslagsfelt kombinert med byggeområde for offentlige bygninger/ allmenntilgjort formål (kapell/forsamlingslokale)/ bolig

1. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA 550 m². Tillatt bruksareal skal inkludere bebyggelse under terreng. Det skal avsettes 250 m² til parkeringsareal.
2. For hovedbygning er tillatt mønehøyde maksimum 7,5 m og tillatt gesimshøyde maksimum 5,0 m. For garasje/uthus er tillatt mønehøyde maksimum 4,0 m og tillatt gesimshøyde maksimum 2,5 m.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedbygning i utforming og materialvalg.
4. I bebyggelsen kan innpasses 1 boenhet. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 80 m².
5. Forsamlingslokale skal utgjøre minst 50 % av BRA.

§ 9 Spesialområde nedslagsfelt kombinert med byggeområde for fritidsbebyggelse

1. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA 90 m², hvorav 15 m² kun kan benyttes til tank for svartvann. Tillatt bruksareal skal inkludere bebyggelse under terreng. Tillatt bruksareal for hovedbygning skal ikke overstige BRA = 75 m², hvorav 15 m² kun kan benyttes til tank for svartvann. Tillatt bruksareal for fritliggende uthus skal ikke overstige BRA = 15 m².
2. Plass til vann- og avløpsfritt toalettssystem (evt. eget rom/eget uthus) med bruksareal maksimum T-BRA 5 m² kan godkjennes utenom øvrig grad av utnytting.
3. For hovedbygning er tillatt maksimal mønehøyde 5,5 m og tillatt maksimal gesimshøyde 3,0 m.
4. For uthus er tillatt maksimal mønehøyde 3,5 m og tillatt maksimal gesimshøyde 2,5m.
5. Garasje tillates ikke.
6. Det stilles ikke krav til biloppstillingsplass.
7. Alle tiltak innenfor planområdet, også de som ikke er søknadspliktige, krever forhåndsgodkjenning av gjeldende myndighet etter forurensningsloven, aktuelle myndigheter etter helselovgivningen og vannverkseier/ansvarlig etat for kommunens drikkevannsforsyning.

§ 10 Spesialområde nedslagsfelt kombinert med friluftsområde

1. Etablering av bebyggelse er ikke tillatt.
2. Større tiltak skal gjennomføres i samråd med kommunens fagetat for friluftsliv.

§ 11 Spesialområde nedslagsfelt kombinert med spesialområde bevaring og

byggeområde for bolig/fritidsbebyggelse

Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller fjernet. Bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering og materialbruk skal opprettholdes. Bygningene kan tilbakeføres til mer opprinnelig utseende under forutsetning av at tidligere situasjon kan dokumenteres. Alle søknadspiktige, utvendige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning.

For øvrig gjelder bestemmelsene i § 6 og § 9 for områdene.

§ 12 Avkjørsel til offentlig vei

Eiendommene gnr. 69, bnr 26, 36, 53, 55, 61, 72, 94, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 128, 138, 139, 144, 145, 146, 148, 164, 196, 242, 337, 351 har rett til atkomst til offentlig vei.

§ 13 Fellesområder

1. Alle felles avkjørsler er felles for alle eiendommene innenfor planområdet.
2. Felles lekeareal:
Felles leke- og idrettsarealer skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Det tillates oppført mindre bygg og anlegg som er nødvendig for områdets tiltenkte bruk etter godkjenning av kommunen. Tillatt bruksareal for bygninger skal ikke overstige T-BRA = 25 m². Tillatt mønehøyde maksimum 3,0 m.
3. Annet fellesareal:
 - sti 1 (fra Sørsvingen) skal være felles for 69/117, 69/137 og 69/154.
 - sti 2 (fra Kroken) skal være felles for 69/30, 69/57, 69/118 og 69/188.
 - sti 3 (fra Stårputtveien) skal være felles for 69/269, 69/297 og 69/298.
 - sti 4 (fra Sørbråtveien) skal være felles for 69/265, 69/266, 69/271 og 69/272

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble vedtatt av bystyret 08.06.2011 sak 168 og stadfestet med endring av Miljøverndepartementet 16.09.2013.

Bestemmelsene er i samsvar med Miljøverndepartementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.01.2014

Signy Volden, bsm