S-4906
22.06.2016

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØKERN TORGVEI 4, LØREN SKOLE, Gnr/bnr: 124/22, 124/88 og 123/470

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OSI-201116052-1, datert 11.04.2014 og sist revidert 11.04.2016.

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Undervisning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Annen veggrunn – grøntareal

Grønnstruktur
- Turdrag

Hensynssoner:
- Andre sikringssoner (veianlegg) H190
- Hensynssone – bevaring naturmiljø H560
- Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

§ 3 Bebyggelse og anlegg – undervisning

§ 3.1 Plassering og utnyttelse
Området skal være offentlig. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 10 655 m² BRA. Herav er 5 155 m² BRA regulert til bevaring og 200 m² BRA er forbeholdt skur/ tiltak for søppelhåndtering/ sykkelparkering/parkering for HC, som tillates oppført utenfor byggegrensene.

§ 3.2 Høyder og takutforming
Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde som angitt på plankartet. Takene skal vurderes som en del av byens landskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Innenfor de øverste 3,5 m av maks høyde tillates kun takoppbygg for heis og trapp. Øvrige tekniske takoppbygg tillates ikke.

§ 3.3 Utforming
Nybygget skal framstå med høy arkitektonisk kvalitet der alle fasadene er del av et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Alle fasader skal ha samme materialbruk i tegl, pusset mur og/eller tre. Hovedinnganger skal utformes slik at de blir inviterende og godt synlige og gir fasaden en åpen og transparent karakter.

Gavlfasade mot Dag Hammarskjølds vei skal ha trapperom utformet i glass med inngang. Første etasje mot Dag Hammarskjølds vei og torget, unntatt spesialavdelingens

fasade, skal bestå av minimum 50 % transparente glassflater for å gi en åpen karakter og eksponere aktivitetene i skolen. Overkant vindu skal være minimum 3,0 m fra overkant dekke. Vinduer kan ikke ha høyere brystning enn 1 meter fra overkant dekke.

§ 3.4 Parkering
Det skal anordnes 1 parkeringsplass til personer med funksjonsnedsettelse. Det skal etableres minimum 250 plasser for sykkelparkering der halvparten skal være overdekket. Sykkel-parkering bør etableres ved alle hovedatkomstpunkter.

§ 3.5 Krav til uteområder

§ 3.5.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)
Minste uteoppholdsareal skal være 10,5 m² per elev. I tillegg skal det avsettes 450 m² uteoppholdsareal til spesialavdelingen. Områder med magnetfeltnivå over 0,4μT ved forventet gjennomsnittlig årsbelastning skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet og tillates derfor ikke opparbeidet til leke- og oppholdsareal.

§ 3.5.2 Utforming
Skolens uteområder skal opparbeides med høy kvalitet og med grønt preg. Interne gangveier skal knyttes til turvei D2.

§ 3.5.3 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for nybygget skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise eksisterende og planlagte terrengs høyder, terrengtilpasning mot naboeiendommer, gangadkomster, sykkelparkering, parkering, hente- og bringeområde for elever, kjørbar atkomst for nyttetransport, trapper, ramper, amfi, beplanting, møblering, belysning, porter, gjerder, bommer, levegger/støyskjermer, forstøtningsmurer, materialer og utforming av oppholdsarealer. I tillegg skal returpunkt, avfallsbrønner og avfallsbeholdere og tilgang til disse for renovasjonskjøretøy samt lokal håndtering av overvann og snø vises. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse.
Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

§ 4 Avkjørsel
Skoleområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Kjøreveg
Kjøreveg skal være offentlig.

§ 5.2 Fortau
Fortau skal være offentlig.

§ 5.3 Torg
Torget skal være offentlig og skal utformes med sikker sone for gående og syklende langs skolebygningen. Den sikre sonen skal være fysisk atskilt fra kjørbart areal. Hoveddelen av sikker sone skal ligge foran hovedinngangen til skolen. Torget skal i hovedsak ha samme

belegning på kjørbart areal og i sikker sone. Kvaliteten på materialbruk skal være av høy standard.

Sikker sone skal tilrettelegges med benker, vegetasjon og møblering som inviterer til opphold og ivaretar torgets funksjon som møteplass. Det skal anlegges minimum 54 plasser for sykkelparkering hvorav halvparten skal være overdekket. Plassering av sykkelparkering skal underordnes torgfunksjonen. Fysisk skille mellom sikker sone og resten av torget skal utformes med for eksempel benker, pullerter, sykkelparkering, vegetasjon eller annen møblering.
Utenfor sikker sone skal det anlegges kjørebane med maksimum bredde 5 meter. Fra avkjøringspunktet i rundkjøringen i Dag Hammarskjölds vei skal kjørearealet være opparbeidet som kjørevei de første 7 meterne. Det tillates varelevering fra torget.

§ 5.3.1 Bestemmelsesområde for parkering, HC-plasser og varelevering
Innenfor bestemmelsegrensen som vist på plankartet skal det etableres areal til parkering og varelevering. Det tillates maks 9 parkeringsplasser inkludert areal til varelevering. Minimum 2 av plassene skal opparbeides for personer med funksjonsnedsettelse.

§ 5.3.2 Byggeplan
Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn byggeplan i målestokk 1:200 for torget. Planen skal vise eksisterende og planlagt terrengs høyder, terrengtilpasning mot naboeiendommer, gangadkomster, sykkelparkering, parkering, areal til varelevering, trapper, ramper, beplanting, møblering, belysning, forstøtningsmurer og materialer. I tillegg skal lokal håndtering av overvann og snø vises. Planen skal forelegges ansvarlig fagetat og godkjennes før det gis igangsettingstillatelse.

§ 5.4 Annen veggrunn - grøntareal
Annen veggrunn skal være offentlig og opparbeides med vegetasjon og grønt preg.

§ 6 Grønnstruktur - turdrag
Turdraget skal være offentlig og opparbeides som grønt areal. Turvei D2 skal videreføres gjennom turdraget. Utformingen skal samstemmes med turvei D2. Turvei D2 skal tilsluttes skolens interne veier.

§7 Bevaring av trær
Bevaringsverdige trær, markert på plankartet, tillates ikke fjernet. Trær som på grunn av alder, sykdom, vindfall eller lignende må fjernes, skal erstattes med nye trær av samme art på samme sted.

§ 8 Hensynssoner

§ 8.1 Hensynssone - andre sikringssoner (veianlegg) H190
Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller utføre arbeider med sprenging, peleramming, hullboring eller andre gravearbeider i hensynssone avsatt over tunneltraseen uten at dette på forhånd er godkjent av Statens vegvesen.

§ 8.2 Hensynssone– bevaring naturmiljø H560
Innenfor hensynssonen tillates ikke aktiviteter, herunder terrenginngrep, som kan skade trærne og rotsonen. Skjøtsel av trærne skal skje i samarbeid med ansvarlig fagetat.

§ 8.3 Hensynssone– bevaring kulturmiljø H570
Bygninger innenfor hensynssone for bevaring kulturmiljø som avmerket på plankartet tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller tilbygget. Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates oppført bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, fotavtrykk, materialbruk og tilpasset fasadeutforming. Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

§ 9 Miljøkrav

§ 9.1 Støy
Støynivå på minimum 90 % av uteoppholdsarealet skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012,* eller senere retningslinje som erstatter denne. Øvrig uteoppholdsareal skal ikke overskride gul støysone i retningslinjenes i tabell 3.

§ 9.2 Støyskjerm
Det skal oppføres støyskjerm mot Dag Hammarskjölds vei som vist på plankartet. Støyskjermen tillates oppført i inntil 3 meters høyde og skal ikke være høyere enn nødvendig for å tilfredsstille krav til støynivå i § 9.1.

Støyskjermen skal ha høy kvalitet på materialer fra tette flater i nord og gradvis mer transparens sørover. Støyskjermen skal utformes med minst 40 % transparente felt for å skape visuell kontakt mellom skolegården og Dag Hammarskjölds vei. Støyskjermen skal ha minst en inngang mot gaten eller skolens forplass. Det tillates etablert funksjoner som leskur, sykkelparkering og sitteplasser i den tette delen av støyskjermen.

§ 9.3 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 tilliggende arealer.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvanns-håndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområde tas i bruk.

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

§ 9.4 Fjernvarme
Tiltak over 1 000 m² BRA 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, jamfør Kommuneplan 2015, § 4.3 med tilhørende retningslinjer.

§ 10 Dokumentasjonskrav
Innenfor planområdet er det strømledningsnett og trafo som avgir elektromagnetiske felt over 0,4μT. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn dokumentasjon på hvilke områder som er utsatt for magnetfeltnivå over 0,4 μT.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser

§ 11.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i sør skal alle samferdselstiltakene være ferdigstilt.

§ 11.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i sør skal turdrag med turtrasé være ferdig opparbeidet.

Detaljreguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.06.2016 sak 209. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.07.2016

Arnfinn Løvli, bem.