

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR JOHN COLLETTS ALLÉ 106, BERG SKOLE. Gnr. 48, bnr. 54

§ 1. *Avgrensning*

Det regulerte området er vist på plankart merket OSI-201301188 og datert 26.01.2015 og revidert 07.04.2016.

§ 2. *Formål og hensynssoner*

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg - undervisning

Hensynssone – bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssone – båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

§ 3. *Bebyggelse og anlegg – undervisning*

§ 3.1 *Grad av utnytting*

Ny bebyggelse skal ikke overstige $BYA=900\text{ m}^2$.

§ 3.2 *Plassering og høyder*

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense som er vist på plankartet. Overdekket sykkelparkering, HC-parkeringsplass og avfallsbod kan plasseres utenfor byggegrense. Tillatt gesimshøyde er maksimum cote 124. Gesimshøyden skal regnes til skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflaten. Bebyggelsen skal ha flatt tak.

§ 3.3 *Bebyggelsens utforming*

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygninger og anlegg. Fasader skal være utført i glass og pusset mur og ha en lys fargeskala tilpasset eksisterende bygninger. Innslag av andre materialer kan tillates. Bygningen skal ha vinduer mot John Colletts allé og atkomstvei mot sør.

Tak skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ventilasjonsanlegg og øvrige tekniske anlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Takoppbygg tillates ikke.

§ 3.4 *Krav til uteoppholdsareal*

Minste uteoppholdsareal for elever skal være $MUA = 14\text{ m}^2$ pr elev. Leke- og uteoppholdsarealer skal tilpasses elevenes alderstrinn og utformes slik at de gir varierte aktivitetsmuligheter. Arealene skal være opparbeidet iht godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Ved trinnvis utbygging skal leke- og uteoppholdsarealer opparbeides slik at de dekker behovene til brukerne av de aktuelle utbyggingstrinnene.

Leke- og uteoppholdsareal skal være tilgjengelig for allmenheten etter skoletid.

Områder innenfor planområdet som har magnetfelt over $0,4\mu\text{T}$ tillates ikke opparbeidet til lek- og opphold med mindre det er gjennomført skjermingstiltak som reduserer nivået til under $0,4\mu\text{T}$. Dersom skjermingstiltak ikke gjennomføres, tillates områder med magnetfelt over $0,4\mu\text{T}$ brukt til sykkelparkering, avfallshåndtering eller det skal beplantes med buskvekster med torner. Områder med magnetfelt nivå over $0,4\mu\text{T}$ skal ikke medregnes i skolens uteoppholdsareal (MUA).

Det skal opparbeides en 2,5 meter bred gangvei / fortau fra John Colletts allé til Bergskogen ved regulert avkjørsel i nord. Gangveien / fortauet skal være tilgjengelig for allmennheten.

§ 3.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise beplantning, leke- og oppholdsarealer, gangveier, gangvei /fortau ved avkjørsel i nord fra John Colletts allé til Bergskogen, interne veier med snuareal, parkering for bil og sykkel, overvannstiltak og stigningsforhold, snødeponi, samt boder, søppelskur og andre mindre bygninger samt belysning av utearealer, utstyr og konstruksjoner som krever fundamentering. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon. Plassering og utstrekning av fordrøyningsbassenger skal vises på planen.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 3.6 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Avkjørsel i sør skal tilrettelegges for varelevering og HC-biler. Avkjørsel i nord skal tilrettelegges for korttidsstopp for levering og henting av elever samt varelevering.

§ 3.7 Parkering

Det skal opparbeides minst én parkeringsplass tilrettelagt for forflytningshemmede. Det skal opparbeides 160 plasser for sykkelparkering. Min. 10 % av plassene skal være overdekket.

§ 3.8 Gjerde mot Bergskogen

Skolens eiendom skal ha gjerde med port i mot Bergskogen.

§ 3.9 Trerekke langs John Colletts allé og atkomstvei i syd

Trerekke langs John Colletts allé og langs atkomstvei i syd skal opprettholdes. Trær som fjernes på grunn av alder eller skade skal erstattes med nye trær av samme art som plasseres i samme rekke.

§ 4. Hensynssoner

§ 4.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø (H560)

Tre eiketrær skal bevares. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en plan for sikring av trærne i anleggsperioden. Tiltak eller byggegrøper innenfor treets rotsone tillates ikke. Treets rotsone regnes som største omkrets av treets krone. Skjøtsel av trærne skal skje i samråd med fagetat.

§ 4.2 Hensynssone - bevaring av kulturmiljø (H570)

Bygninger og uteanlegg skal bevares.

Utomhusanlegg med murer, trapper og terrasser, samt anleggets gatedekke, landskapsform, vegetasjon og menneskeskapte landskapselementer skal bevares eller tilbakeføres til original utforming. Reparasjon skal skje med samme materialer, utforming og utførelse som det opprinnelige elementet. Trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes, skal erstattes med tilsvarende type.

Eksisterende bygninger tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningenes hovedform og eksteriør skal bevares eller tilbakeføres til opprinnelig utførelse. Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal det benyttes opprinnelige / tradisjonelle materialer.

Bygningsdeler som vinduer, ytterdører, takteking og eksteriørdetaljer skal bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer er tapt, skal det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk videreføres i utforming, materialbruk, farger og utførelse.

Originale elementer i inngangspartier, vestibyle, herunder drikkfontene / vask med omramming, trapperom og korridorer i hovedbygning / skolebygning skal bevares. Nye tiltak og elementer i disse rommene skal være i tråd med opprinnelig utforming og materialbruk. Dersom bygningene eller deler av bygningene må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og plassering.

Alle tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren før det gis tillatelse til tiltak.

§ 4.3 Hensynssone – båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Innenfor hensynssonen gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Her tillates ikke igangsetting av tiltak uten etter særskilt søknad og tillatelse fra rette kulturminnemyndighet, herunder omfattes alle terrenginngrep, samt utplassering av lekeapparater og liknende tiltak.

§ 5. Støy

Støynivå på leke- og uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu i rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne. Avbøtende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 6. Fjernvarme

Bygninger skal være tilrettelagt for vannbåren varme. Tiltak over 1000 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, jf. Kommuneplan 2015, § 4.3 med tilhørende retningslinjer.

§ 7. Lokal overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordroyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. Det skal tas hensyn til lokale grunnforhold og

prosjekteres med sikre grunndata. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan overvannshåndtering er ivarettatt, 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 planområdet tas i bruk. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

§ 8. *Dokumentasjonskrav*

Innenfor planområdet er det strømledningsnett og trafo som avgir elektromagnetiske felt over $0,4\mu\text{T}$. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn dokumentasjon på hvilke områder som er utsatt for magnetfeltnivå over $0,4\mu\text{T}$.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.06.2016 sak 204.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 24.06.2016

Emilie Stang

Emilie Stang, bsm