



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

# S-3986

## Saken

**gjelder:** Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ljanselvdalen som reguleres til: Bygge-  
omr. bolig, offentlig trafikkomr., friområder fareområder, spesialområder, fellesområder.

**Vedtaksdato:** 18.06.2003

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200000937, 200203104

Saken består av 4 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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Internett: [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LJANSELVDALEN VERNEOMRÅDE

### § 1. Avgrensning

Det regulerte planområdet er vist på plankart merket tegning nr. 2002- 22/1 og tegning nr. 2002-22/3, og tegning nr. 2002-47/2 markert alt. II, alle datert 24.10.2002.

### § 2. Reguleringsformål

Området reguleres til:

Byggeområde – bolig

Offentlige trafikkområder - veg, gang-/ sykkelveg, annet vegareal, T-bane

Friområder - park, turveg, idrettsanlegg, lek og opphold, utfartsparkering

Fareområder – høyspenningsanlegg

Spesialområder – naturvernområde

Spesialområder - bevaring / friområde

Spesialområder - bevaring / naturvernområde

Fellesområder - felles avkjørsel, felles lekeareal.

### § 3. Byggeområde – bolig

Område B1 og B2

Arealet kan medregnes i grad av utnytting, men det tillates ikke at det oppføres bygg eller anlegg eller at det gjøres andre arbeid eller tiltak som er søknads- eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven innenfor den del av eiendommen som omfattes av planen.

Åpent vassdrag skal opprettholdes. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep som endrer elvens bredde eller dybde. Stedegen vegetasjon skal bevares og videreutvikles.

### § 4. Byggeområde – bolig

Område B3

#### Utnyttelse, plassering og høyder

Innenfor byggegrense vist på plankartet kan det oppføres boligblokker eller rekkehus med tillatt bruksareal T-BRA = 1.100 m<sup>2</sup> for B3. Bebyggelse under terreng medregnes ikke i grad av utnytting. Mønehøyde skal ikke overstige kote 106,50. Bebyggelsen skal ha saltak med minimum 22° takvinkel.

#### Utforming

Det skal legges vekt på høy kvalitet i all prosjektering og utførelse av bygninger og anlegg.

#### Bygninger

Gjennom volum- og fasadeutforming skal det legges vekt på å tilpasse bebyggelsen til godkjent bebyggelse i området og til det landskapsområdet som planområdet er en del av. Fargesettingen skal underordne seg landskapet slik at synligheten fra Ljanselvdalen blir minst mulig fremtredende.

#### Uteareal

Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.

For hver boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal etter følgende norm:

- minimum 100 m<sup>2</sup> for boliger med T-BRA lik eller større enn 100 m<sup>2</sup>

- minimum 50 m<sup>2</sup> for boliger med T-BRA mindre enn 100 m<sup>2</sup>.

#### Atkomst

Atkomst er fra Munkerudveien via felles avkjørsel, vist på planen med piler

#### Parkering

Det skal opparbeides parkeringsplasser etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

#### Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert plan i målestokk 1:500, eller mer detaljert, for den ubebygde del av tomten.

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, fyllinger og skråninger med høyde, bredde og skråvinkel og forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal også vise terreng og vegetasjon som skal bevares, redegjøre for beskyttelsestiltak, hovedtrekk i beplantning, samt opparbeidelse og utrustning av lekeareal, kjøreveier, gangstier, sykkelparkering og parkeringsareal. Planen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

Beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

## § 5. Offentlige trafikkområder - T-bane

## Område TB

For område TB opprettholdes gjeldende T-baneregulering. På terreng under T-banebroen gjelder spesialområde naturvern bortsett fra der det er avmerket gjennomgående turveger.

For T-banestrekningen gjøres Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 gjeldende. Innendørs laveste støygrenser skal tilfredsstilles for tilliggende bebyggelse, heri innbefattet vibrasjoner og strukturlyd.

## § 6. Friområder – park

## Område FP2

Det kan tillates oppført bebyggelse for bevertning, service for turfolk og lignende innenfor området. For ny bebyggelse tillates samlet maks. T-BRA = 150 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde 4 m og med maks. mønehøyde 6 m.

Alle nybygg eller endringer av eksisterende bygg skal være forelagt Friluftsetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.

## § 7. Friområder – park

## Område FP7

Det kan tillates oppført bebyggelse som har historisk tilknytning til området. For ny bebyggelse tillates samlet maks. T-BRA = 150 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde 4 m og med maks. mønehøyde 6 m.

Alle nybygg eller endringer av eksisterende bygg skal være forelagt Friluftsetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.

## § 8. Friområder – turveg

## Område FT1-12

Nye turveger skal anlegges med maksimal bredde 2,5 m, og være best mulig tilpasset terrenget.

Turveg FT2 er atkomst til Skullerud vannrenseanlegg, og nødvendig kjøring tillates.

På turveg FT10 tillates opprettholdt kjøreatkomst til eksisterende bebyggelse på Engersbråten over felles avkjørsel FeA1.

Det tillates lyssetting langs turvegene.

## § 9. Friområder – idrettsanlegg

## Område FI1-7

I område FI1-6 tillates markanlegg for idrett. Innenfor område FI1-3 skal naturlig terreng og vegetasjon bevares mest mulig.

I område FI7 tillates oppført bebyggelse og anlegg som har naturlig tilknytning til slalåmbakken. For ny bebyggelse tillates samlet maks. T-BRA = 150 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde 4 m og med maks. mønehøyde 6 m.

Alle nybygg eller endringer av eksisterende bygg skal være forelagt Friluftsetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.

## § 10. Friområder - lek og opphold

## Område FL1-5

I områdene FL1-2 og FL4-5 tillates oppsatt lekeapparater og lignende i regi av Friluftsetaten.

I område FL3 kan hus og lekeapparater for barnepark oppsettes.

## § 11. Friområder – utfartsparkering

## Område FU1-2

Det tillates opparbeidet inntil 200 parkeringsplasser i område FU1, og inntil 120 parkeringsplasser i område FU2.

## § 12. Spesialområder – naturvern

## Område SN1-42

All oppføring av bygninger og plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg er forbudt.

Hogst og vesentlige terrenginngrep er forbudt, så som fjerning av kantsonevegetasjon. Det er i disse områdene ikke tillatt å fjerne død ved.

Anleggelse og nødvendig rydding av stier er tillatt.  
I områdene SN3, 4 og 7 tillates skogsdrift etter lov om skogbruk og skogvern.  
Det er tillatt med endringer som gir positive natur- eller miljøforandringer mot elven, som for eksempel reetablering av manglende kantvegetasjon.

§ 13. Fellesområder – felles avkjørsel

Område FeA1

Felles avkjørsel skal være felles for felt B3 samt for feltene som i plan S-3726 er merket som felt B3 og B5 og for eksisterende bebyggelse på Engersbråten (gnr 173 bnr 5 og 15).

§ 14. Fellesområder - felles lekeareal

FeL1-3

Felles lekearealer skal være felles for boligbebyggelsen i B3 og boligbebyggelsen som omfattes av plan S-3726.