

Avtale om overføring av justeringsplikt for merverdiavgift

1. Parter

Avtalen er inngått mellom

[NN]

[Org.nr.]

[Forretningsadresse],

heretter betegnet «[NN]»,

og

Oslo kommune

Org.nr. 958 935 420

Rådhuset

0037 Oslo

v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten (undernummer 874 780 782)

heretter betegnet «OK».

2. Bakgrunn

Denne avtalen har grunnlag i [UTBYGGINGSAVTALE/PBE-VEDTAK] vedtatt [DATO], punkt[ene] [SETT INN], samt bystyrets vedtak av 21.06.2023, sak 237.

3. Formål med avtalen

Formålet med avtalen er å overføre plikt til justering av merverdiavgift fra [NN] til OK, jf. lov 19. juni 2009 nr. 58 om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven) § 9-3 og lov 12. desember 2003 nr. 108 om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner mv. (merverdiavgiftskompensasjonsloven) § 16 med tilhørende forskrifter.

Avtalen er utformet i samsvar med de krav som stilles til overføring av justeringsplikt i forskrift 15. desember 2009 nr. 1540 til merverdiavgiftsloven (merverdiavgiftsforskriften) §§ 9-3-2 og 9-3-3.

4. Vedlegg

Denne dokumentasjonen er sendt til OK fra [NN] og gjelder som forutsetning for inngåelse av justeringsavtalen:

1. Signert overtakelsesprotokoll for anlegg som skal inngå i justeringsavtalen
2. Justeringsoppstilling; oppstillingen skal være i samsvar med reglene fastsatt i merverdiavgiftsforskriften § 9-3-3, og den skal signeres av overdrager og mottaker. Eventuelle fullmaktsforhold for rett til å signere må dokumenteres
3. Prosjektregnskap
4. Revisors bekreftelse på prosjektregnskapet og justeringsoppstillingens pkt. 6
5. Firmaattest

5. Gjenstand for justering

OK overtar justeringsplikten for den inngående merverdiavgiften som [NN] har fradragsført ved oppføring av anlegg som er regulert i [utbyggingsavtalen/vedtaket] og som skal overtas av [etat]. Følgende anlegg overdras:

1. *[Kort beskrivelse av anlegg som omfattes, eksempelvis turvei, fortau og annen veigrunn inkludert lysmaster. Det kan også omfatte andre arbeider i tiltaket, som overvannshåndteringsstiltak, kabler etc., under forutsetning av at disse inngår i tiltaket som overtas].*

Anlegget skal i sin helhet benyttes i OK sin [kompensasjonsberettigede/avgiftspliktige] virksomhet.

Anlegget ble ferdigstilt [dato/mnd./år]

Anlegget er ifølge overtakelsesprotokoll overdratt til OK den [dato] («Overdragelsestidspunktet»).

6. Betaling

[NN] betaler et beløp til OK som utgjør 30 % av justeringsplikten som overføres OK. Justeringsforpliktelsen som overføres OK følger av justeringsoppstillingen i vedlegg til denne avtalen.

Beløpet forfaller ved påkrav 14 dager etter Overdragelsestidspunktet.

7. Revisors bekreftelse

[NN] skal fremlegge en skriftlig bekreftelse fra statsautorisert revisor om riktigheten av innholdet i prosjektregnskapet som ligger til grunn for overføringen av justeringsplikten, samt justeringsoppstillingen pkt. 6 og 7.

Bekreftelsen fra revisor skal som et minimum være basert på ISRS 4400 Avtalte kontrollhandlinger.

8. Partenes ansvar og risiko

[NN] har ansvaret og risikoen for at alle opplysninger og all dokumentasjon som er gitt i vedlegg til denne avtalen, er materielt og formelt korrekt. [NN] skal bære en eventuell avgiftsbelastning som oppstår på OK sin hånd som følge av feil eller mangler ved denne informasjonen/dokumentasjonen.

Dersom det etter signering av denne avtale avdekkes feil eller mangler ved de opplysninger eller dokumentasjon som er gitt i vedleggene, skal [NN] straks informere OK og også foreta retting. [NN] dekker kostnadene ved slik retting.

OK bestemmer om det skal tas forvaltningsmessige eller rettslige skritt for å avklare OK sin berettigelse til å utøve justering etter denne avtale. Dersom forvaltningsmessige eller rettslige skritt er aktuelt, skal [NN] orienteres og gis anledning til å komme med uttalelse i saken. Dersom det oppstår en tvist med avgiftsmyndighetene skal kostnadene, herunder også idømte sakskostnader, fordeles mellom OK og [NN] etter samme fordelingsnøkkel som tilbakeført MVA fordeles etter. Dersom tvisten skyldes at [NN] har misligholdt sine plikter etter denne avtale, kan OK kreve erstattet kostnadene som er påført OK som følge av misligholdet.

9. Avklaring fra Skatteetaten

OK kan kreve skriftlig avklaring fra Skatteetaten før justeringsplikten overføres. Ansvaret for og kostnadene til slik avklaring bæres av [NN].

10. Vernetting

Tvist om gyldigheten eller tolkningen av denne avtalen, og enhver annen tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres etter norsk lov med Oslo tingrett som vernetting.

11. Partenes oppbevaringsplikt

Både [NN] og OK plikter å oppbevare hver sin gjenpart av denne avtalen med vedlegg i signert stand i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

[NN] plikter også å oppbevare regnskapsdokumenter, bilag mv. som danner grunnlag for denne avtalen i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

12. Underskrifter

Ved signering av avtalen forplikter [NN] å overlevere signert avtale med vedlegg til OK senest innen 14 dager før [NN] sin frist til levering av skattemelding for merverdiavgift for den avgiftsterminen hvor anlegget ble overdratt til OK (Overdragelsestidspunktet).

Dersom fristen for overlevering ikke overholdes, kan justeringsplikten ikke overføres til OK.

Denne avtale er utarbeidet i 2 – to – originaleksemplarer og signert av begge parter.

Vedlegg 9

Sted/dato

Signaturberettiget

[NN]

Sted/dato

Eskil Bråten

Oslo Kommune

Avtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift

1. Parter

Avtalen er inngått mellom

[NN]

[Org.nr.]

[Forretningsadresse],

heretter betegnet «[NN]»,

og

Oslo kommune

Org.nr. 958 935 420

Rådhuset

0037 Oslo

v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten (undernummer 874 780 782)

heretter betegnet «OK».

2. Bakgrunn

Denne avtalen har grunnlag i [UTBYGGINGSAVTALE/PBE-VEDTAK] vedtatt [DATO], punkt[ene] [SETT INN], samt bystyrets vedtak av 21.06.2023, sak 237.

3. Formål med avtalen

Formålet med avtalen er å overføre rett til justering av merverdiavgift fra [NN] til OK, jf. lov 19. juni 2009 nr. 58 om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven) § 9-3 og lov 12. desember 2003 nr. 108 om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner mv. (merverdiavgiftskompensasjonsloven) § 16 med tilhørende forskrifter.

Avtalen er utformet i samsvar med de krav som stilles til overføring av justeringsrett i forskrift 15. desember 2009 nr. 1540 til merverdiavgiftsloven (merverdiavgiftsforskriften) §§ 9-3-4 og 9-3-5, jf. § 9-3-3.

4. Vedlegg

Følgende dokumentasjon er sendt til OK fra [NN], og gjelder som en del av denne justeringsavtalen:

1. Signert overtakelsesprotokoll for anlegg som skal inngå i justeringsavtalen
2. Justeringsoppstilling; oppstillingen skal være i samsvar med reglene fastsatt i merverdiavgiftsforskriften § 9-3-5, jf. § 9-3-3, og den skal signeres av den som overdrar justeringsretten. Eventuelle fullmaktsforhold for rett til å signere må dokumenteres.
3. Prosjektregnskap
4. Revisors bekreftelse på prosjektregnskapet og justeringsoppstillingens pkt. 6 og 7.
5. Firmaattest

5. Gjenstand for justering

OK overtar justeringsretten for den merverdiavgift som er påløpt ved oppføring av anlegg som er regulert i [utbyggingsavtale/vedtaket], og som skal overtas av OK v/ [etat]. Følgende anlegg overdras:

1. *[Kort beskrivelse av anlegg som omfattes, eksempelvis turvei, fortau og annen veigrunn inkludert lysmaster. Det kan også omfatte andre arbeider i tiltaket, som overvannshåndterings tiltak, kabler etc., under forutsetning av at disse inngår i tiltaket som overtas.]*

Anlegget/anleggene skal i sin helhet benyttes i OK sin [kompensasjonberettigede/avgiftspliktige] virksomhet.

Anlegget ble ferdigstilt [dato/mnd./år].

Anlegget er ifølge overtakelsesprotokoll overdratt til OK den [dato] («Overdragelsestidspunktet»).

6. Utbetaling

OK fremmer krav om justering av merverdiavgift i omsetningsoppgave/ kompensasjonsoppgave for 6. termin hvert år fra og med 6. termin [ÅR]. Årlig justeringsbeløp utgjør 1/10 av inngående merverdiavgift for det/de anlegg det er inngått avtale om overføring av justeringsrett for.

[NN] har rett til å få utbetalt 70 % av årlig justeringsbeløp fra OK.

[NN] skal hvert år i perioden 01. mars – 01. april sende OK påkrav på [NNs] andel av årlig justert beløp. Påkravet kan kun omfatte årlig beløp som er justert, eksempelvis kan det i 2025 sendes påkrav for beløpet for 2024. Påkravet skal sendes elektronisk som EHF, til Eiendoms- og byfornyelsesetatens organisasjonsnummer. Kopi av justeringsoppstillingen skal være vedlagt påkravet.

Påkravet skal ha minimum 30 dagers forfallsfrist. Mottaker er OK v. Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Vedlegg 9

Eiendoms – og byfornyelsesetaten
Fakturasentralen
Postboks 6532 Etterstad
0606 Oslo
Org.nr. 874 780 782

Påkravet skal merkes med OKs referanse 79522270, og saksnummer [MVAO-saksnummer] skal oppgis som beskrivelse.

Dersom tekniske utfordringer innebærer at EHF-løsningen ikke kan benyttes, skal påkravet sendes til postmottak@eby.oslo.kommune.no.

[NN] har ikke krav på utbetaling dersom OK etter inngåelsen av denne avtale ikke kan utøve justeringsretten på grunn av endret faktisk bruk på kommunens hånd, kommunens rettslige disposisjoner over tiltaket eller regelendringer.

Dersom [NN] etter avtalens inngåelse, opphører ved avvikling, fusjon eller på annen måte, skal utbetaling skje til det selskapet [NN] utpeker. [NN] plikter å orientere OK om opphør og ny betalingsmottaker uten ugrunnet opphold. Transport av avtalen er betinget av OKs skriftlige samtykke, men OK kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

7. Revisors bekreftelse

[NN] skal fremlegge en skriftlig bekreftelse fra statsautorisert revisor om riktigheten av innholdet i prosjektrengskapet som ligger til grunn for overføringen av justeringsretten, samt justeringsoppstillingen pkt. 6 og 7.

Bekreftelsen fra revisor skal som et minimum være basert på ISRS 4400 Avtalte kontrollhandlinger.

8. Partenes ansvar og risiko

[NN] har ansvaret og risikoen for at alle opplysninger og all dokumentasjon som er gitt i vedlegg [SETT INN] til denne avtalen, er materielt og formelt korrekt. [NN] skal bære en eventuell avgiftsbelastning som oppstår på OK sin hånd som følge av feil eller mangler ved denne informasjonen/dokumentasjonen.

Dersom det etter signering av denne avtale avdekkes feil eller mangler ved de opplysninger eller dokumentasjon som er gitt i vedleggene, skal [NN] straks informere OK og også foreta retting. [NN] dekker kostnadene ved slik retting.

I den utstrekning OK må tilbakeføre tidligere justert merverdiavgift til staten, plikter [NN] å tilbakebetale til OK et tilsvarende beløp, fratrukket OK sin andel av justeringsbeløpet. Renter og eventuell tilleggsskatt fordeles forholdsmessig i henhold til avtalt fordeling, jf. pkt. 6.

OK bestemmer om det skal tas forvaltningsmessige eller rettslige skritt for å avklare OK sin berettigelse til å utøve justering etter denne avtale. Dersom forvaltningsmessige eller rettslige skritt er aktuelt, skal [NN] orienteres og gis anledning til å komme med uttalelse i saken.

Dersom det oppstår en tvist med avgiftsmyndighetene skal kostnadene, herunder også idømte sakskostnader, fordeles mellom OK og [NN] etter samme fordelingsnøkkel som tilbakeført MVA fordeles etter. Dersom tvisten skyldes at [NN] har misligholdt sine plikter etter denne avtale, kan OK kreve erstattet kostnadene som er påført OK som følge av misligholdet.

9. Avklaring fra Skatteetaten

OK kan kreve skriftlig avklaring fra Skatteetaten før latent justeringsrett utøves og utbetaling til [NN] foretas. Ansvar for og kostnadene til slik avklaring bæres av [NN].

10. Lovendringer mv.

Dersom endringer i merverdiavgiftsloven, kompensasjonsloven eller i annet relevant regelverk medfører at OK ikke lenger kan utøve sin justeringsrett, kan [NN] ikke kreve utbetaling i samsvar med avtalens pkt. 6. Dette gjelder fra det tidspunktet lovendringen trer i kraft.

Det samme gjelder ved Skatteetatens praksisendring.

11. Vernetting

Tvist om gyldigheten eller tolkningen av denne avtalen, og enhver annen tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres etter norsk lov med Oslo tingrett som vernetting.

12. Partenes oppbevaringsplikt

Både [NN] og OK plikter å oppbevare hver sin gjenpart av denne avtalen med vedlegg i signert stand i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

[NN] plikter også å oppbevare regnskapsdokumenter, bilag mv. som danner grunnlag for denne avtalen i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

13. Notifisering

OK har til enhver tid rett til å ta opp hvorvidt avtalen er i overensstemmelse med statsstøttereglene. Dersom avtalen er i strid med statsstøttereglene, vil [NN] ikke ha noen rettslige krav på utbetaling fra OK.

14. Underskrifter

Denne avtale er utarbeidet i 2 – to – originaleksemplarer og signert av begge parter.

Vedlegg 9

Sted/dato

Signaturberettiget
[NN]

Sted/dato

Eskil Bråten
Oslo Kommune

Reguleringsplan for Nydalsveien 36-38 – alternativ 3

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 77/341 og 77/360, og del av 57/382, 77/68, 77/334, 77/335, 77/358, 77/359, 77/400 og 77/403.

Kartnummer ONOR-201912539-3, 10.06.2025

Planens hensikt

Formålet med planen er å regulere et boligkvartal med høy arkitektonisk og bymessig kvalitet i sentrum av Nydalen. Planen skal bidra til å løfte de offentlige byrommene rundt tomte med utadrettet virksomhet mot Gullhaug torg og T-baneoppgangen, samt ny park nord i planområdet. Gullhaugveien, Gullhaug torg-gata og deler av Nydalsveien med tilliggende fortausareal foreslås regulert til offentlig vegareal og offentlig fortau, og skal opparbeides som bygater med prioritering av gående, fartsreduserende tiltak og beplantning.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien på egen eiendom, utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

- Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.
- Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.
- Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.1.1 Dokumentasjon av overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivare tatt for hele tiltaksområdet (jf. bestemmelse 1.1). Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.2 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.3 Dokumentasjon av røykutlufting og rømning for T-banestasjonen

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse og tiltak i o_Torg som innebærer terrengendringer, skal det sendes inn en røykanalyse som dokumenterer at tiltakene ivaretar krav i TEK17 kapittel 11 om utlufting av røyk (ved brann) fra T-banestasjonen og rømning fra T-banestasjonen.

1.4 Plan for anleggsperioden

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det sendes inn en plan for anleggsperioden. Planen skal vise riggområder og hvordan framkommelighet og trafikksikkerhet for myke trafikanter ivaretas, med særlig vekt på adkomst til T-banestasjonen. Planen skal også vise hvordan framkommelighet for kjøretøy ivaretas, med særlig vekt på utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler og varelevering for eksisterende bebyggelse i nærområdet. Planen skal dokumentere eventuelle avbøtende tiltak for luftforurensning fra byggeplass og anleggstrafikk.

1.5 Renovasjonshåndtering, varelevering og brannoppstillingsplass

Renovasjon for bolig skal skje gjennom nedgravde dypoppsamlere eller tilsvarende løsning. Dypoppsamlere skal plasseres innenfor formål til bebyggelse og anlegg. Tømming av dypoppsamlere kan skje fra tilliggende gate (felt o_Veg 1).

Varelevering kan skje fra o_Veg 1 og o_Gatetun 1.

Det tillates ikke brannoppstillingsplasser i Park.

Brannoppstillingsplasser kan være på o_Veg 1, o_Fortau 1 og 2, o_Gatetun 1 og på f_Torg.

1.6 Krav til beplantning

Planområdet skal beplantes med et artsmangfold av trær, busker, gress og stauder og staudegressarter. Det skal brukes lokale/stedstilpassede arter som er allergivennlige, og som gir gode forhold for pollinerende insekter.

1.7 Planteplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn en overordnet planteplan i målestokk 1:200 som viser trær og beplantning på terreng og tak. Sammen med overordnet planteplan skal det redegjøres for prinsipper for valg av trær og vinddempende, sjiktet vegetasjon, og hvordan dette sikrer høy komfortgrad for uteopphold på tak og terreng.

Den overordnede planteplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for tiltak i planområdet.

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det sendes inn planteplan i målestokk 1:100 som viser trær og beplantning på terreng og tak. Det skal redegjøres for hvilke arter som er valgt med tanke på å styrke det biologiske mangfoldet, inkludert variasjon av type arter som skal beplantes, og hvordan beplantingsområdene er stedstilpasset arealenes bruk.

Bestemmelser til arealformål

2 Kombinerte hovedformål (pbl. § 12-5)

- 2.1 Kombinerte hovedformål – Bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og velværetjenester, kultur, forsamlingslokale)/kontor/bevertning /annen næring (håndverksvirksomhet)/torg.

I feltet tillates bebyggelse kraget ut over torgareal. Bebyggelsen tillates ikke kraget ut over formålsgrense. Minste frihøyde over torget skal være 4 meter. Torget skal opparbeides slik at det visuelt og fysisk oppleves som allment tilgjengelig og slik at det kan brukes av allmenheten. Det skal være sammenhengende og sømløs utforming mellom torgarealet og tilliggende felt, f_Torg.

For bebyggelsen gjelder bestemmelse 3.1 med tilhørende underbestemmelser.

For torget gjelder bestemmelse 4.7.

3 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

- 3.1 Kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og velværetjenester, kultur og forsamlingslokale)/bevertning/kontor/annen næring (håndverksvirksomhet)

3.1.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal er 22 350 m² BRA. Bruksareal regnes uten tillegg for tenkte plan.

For arealer som skal brukes til parkering for bil og sykkel, boder, lager, tekniske rom, trapp- og heisrom, korridorer og lignende, gjelder dette: Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens

bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har en himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

3.1.2 Plassering

Bebyggelsen, inkludert parkeringskjeller, skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

Støttemurer, trapper/ramper og mindre, fastmonterte tiltak som sykkelparkering, sittebenker og blomsterkasser tillates plassert utenfor byggegrensen.

Eventuelle takoppbygg for heis og trapp, levegger og solcelleanlegg på tak skal plasseres minimum 2 meter fra gesims. Veksthus/orangeri, grillhus og badstu på tak kan plasseres i flukt med gesims. Alle tiltak på tak, som nevnt i første og andre setning i dette leddet av bestemmelsen, kan utgjøre maksimalt 15 % av underliggende takflate.

Balkonger tillates ikke kraget ut over formålsgrensen. Balkonger kan krage ut over byggegrense mot Park, o_Fortau 2 og o_Gangveg med inntil 1 meter.

Balkonger kan krage ut over gårdsrommet, som er regulert med høyde maks k+100,5.

Mot Gullhaug torg skal balkonger ikke krage ut fra fasadelivet.

3.1.3 Høyder

All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale, regulerte høyder som angitt på plankartet.

For bygg A, B, C, E, F, G, H, I og J: Innenfor de øverste 3,5 meter tillates kun takoppbygg for heis- og trappehus, luftinntak, solcelleanlegg, tiltak for overvannshåndtering og tiltak knyttet til uteoppholdsareal (som rekkverk, pergola, leegger, møblering, beplantning og mindre hus tilknyttet utearealets funksjoner, som f.eks. veksthus/orangeri, grillhus og badstu med mer).

For inntrukket areal mot gate på bygg D og F gjelder: Innenfor de øverste 1,5 meter tillates kun tiltak for overvannshåndtering og tilknyttet til uteoppholdsareal (som rekkverk, leegger, møblering og beplantning).

3.1.4 Arealbruk og leilighetsfordeling

Det tillates maksimalt 3 000 m² BRA av andre arealformål enn boligformål. Publikumsrettet virksomhet skal utgjøre minimum 1000 m² BRA.

Mot o_Gangveg og f_Torg skal det være publikumsrettede virksomheter innenfor formålene forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og velværetjenester, kultur, samlingslokale), bevertning, kontor eller annen næring (håndverksvirksomhet).

Virksomhetene tillates i etasjen som ligger på gateplan, på mezzanin etasje over gateplan og etasjen under gateplan.

Hovedadkomst og inngangsparti for boligene tillates med henvendelse mot o_Gangveg, f_Torg, Park og o_Fortau 1 og 2, o_Veg 1 og mot gårdsrom og portrom.

Det tillates ikke leiligheter under 30 m² BRA.

Minst 60 % av leilighetene skal være over 50 kvm BRA.

Minst 10 % av leilighetene skal være over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % av disse kan bygges som kombinasjonsbolig med integrert utleieenhet på ca. 20 m² BRA.

Det skal etableres minst 100 m² BRA innendørs fellesareal i kvartalet. Minst 60 m² av disse skal være samlet i ett felleslokale i første etasje mot Gullhaugveien. Dette lokalet skal ha toalett og kjøkken. Øvrige fellesarealer kan plasseres på bakkeplan eller i tilknytning til kvartalets takhager. Fellesarealer ved takhager skal øke takhagenes bruksverdi med funksjoner som for eksempel toalett, grovkjøkken eller badstu.

3.1.5 Utforming av bebyggelsen

For å motvirke lange monotone fasader skal bebyggelsens fasader deles vertikalt, med ulike fasadeuttrykk, slik at de fremstår som flere bygg ved siden av hverandre. Fasadematerialet skal føres helt ned til terreng. Det skal benyttes materialer med lang levetid og lite vedlikeholdsbehov. Fasadene skal være i tegl, tre, aluminium eller murpuss. Detaljering, rekkverk og enkeltelementer kan være i andre materialer.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske installasjoner skal innpasses som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

3.1.6 Krav til utearealer

Det skal etableres felles utearealer (MFUA) tilsvarende 16 % av boligformålens BRA. Minst 50 % av dette arealet skal ligge på terreng/lokk. Minst 20 % av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai. Minst 60 % av det solbelyste arealet skal være på terreng/lokk.

Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for flere typer aktiviteter og bruk, herunder arealer for lek, og for ulike alders- og brukergrupper.

MFUA på terreng skal ligge inne i kvartalets gårdsrom.

Planen skal vektlegge gode uterom og høy kvalitet på disse. Gårdsrommet skal opparbeides som et frodig parkrom med en naturlig karakter.

Minst 40 % av gårdsrommet skal ha jorddybde på minimum 1 meter. Åpen overvannshåndtering skal utformes som et opplevelseselement i utearealene.

Det skal plantes hjemmehørende arter, frukttrær, eviggrønn beplantning og årstidsvariert vegetasjon. Det skal velges tidligblomstrende arter for å hjelpe lokale insekter i en kritisk periode. Det skal plantes trær som skal kunne vokse seg store og gamle, ved å avsette plass til stor og vid krone samt stort jordvolum. Artsvalg, jordoppbygging med mer som optimaliserer trærnes vekstvilkår og sikrer riktig drenering med mer skal vurderes av arborist før tillatelse til tiltak.

I gårdsrommet skal det etableres arealer tilrettelagt for lek på minimum 100 m² med permeable dekker og lekeapparater i miljøvennlige, naturlige materialer («naturlekeplass»).

Det tillates ikke gummiasfalt. Arealene skal ikke avgrenses med gjerder eller lignende. Det skal tilrettelegges for varierte aktiviteter og multifunksjonelle løsninger som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk.

MFUA på tak skal være tilgjengelig for alle boenheter i kvartalet via felles trappetårn og heiser. Takhagene skal underdeles i ulike soner og ha en utforming og programmering som tilrettelegger både for interaksjon mellom beboerne og mulighet til å trekke seg tilbake.

Det skal være tilstrekkelig vekstlag for å ivareta nødvendig fordrøyning på tak. På takflatene skal minimum 40 prosent av takflaten beplantes med vegetasjonsdekke med gjennomsnittlig jordtykkelse på 0,4 meter.

Mot Gullhaugveien skal arealene mellom fasaden til leilighetene i 1 etasje og regulert fortau opparbeides som en forhage eller vegetasjonsskjerm.

Ubebygde arealer mellom bygg A, B, C og D og o_Gangveg skal opparbeides allment tilgjengelig og med bymessig kvalitet. Det skal være en god overgang mellom disse utearealene og o_Gangveg når det kommer til materialvalg og terrengbearbeiding, slik at dette fremstår som et sammenhengende byrom.

3.1.7 Blågrønn faktor

Planområdet skal oppfylle kravet til blågrønn faktor (BGF) i tett by på 0,8, i henhold til brukerveiledning for blågrønn faktor i boligprosjekter i Oslo, datert 03.02.2020. Arealene i f_Torg som ligger innenfor eiendomsgrensene til gnr/bnr 77/341 og 77/360 inngår i brutto tomteareal for beregning av blågrønn faktor.

3.1.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse, skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomtearealet skal opparbeides. Utomhusplanen skal vise MFUA tilknyttet bebyggelsen det søkes om å oppføre. Planen skal vise: eksisterende og nytt terreng, belegning, møblering, beplantning,

lekearealer, gangareal, blågrønne tiltak, sykkelparkering, trapper, portaler/passasjer, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og renovasjonskjøretøy, håndtering av overvann, snøopplag og belysning. Ved søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse som ligger inntil felt f_Torg, skal utomhusplanen også vise opparbeidelse av dette feltet.

Utomhusplanen skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten samtidig med rammetillatelse.

3.1.9 Takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse, skal det sendes inn takplan i målestokk 1:100. Takplanen skal vise hvordan takarealene på bygget skal utformes. Planen skal vise: tiltak for overvannshåndtering, materialbruk i overflater, utforming og materialbruk i møblering, heis- og trappeoppbygg, rekkverk, levegger, solskjerming og beplantning, luftinntak, solcelleanlegg, pergola, beplantning og mindre hus tilknyttet utearealets funksjoner, som f.eks. veksthus/orangeri, grillhus og badstu med mer).

Takplanen skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten samtidig med rammetillatelse.

3.1.10 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn et kvalitetsprogram for miljø og energi som redegjør for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd fram til gjennomføring. Kvalitetsprogrammet skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før det kan gis rammetillatelse.

3.1.11 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel fra Nydalsveien, som vist med pil på plankartet.

3.1.12 Parkering

Parkering for sykkel

Parkering for sykkel skal opparbeides etter følgende beregning:

- Minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA for alle formål.

Minimum 15 % av plassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg eller være innendørs. Alle innendørs sykkelparkeringsplasser skal ha trinnfri adkomst fra bakkeplan, fra et av kvartalets fire sider. Det skal avsettes arealer til vask og service av sykkel.

Parkering for bil

Parkering for bil skal opparbeides etter følgende beregning:

- Bolig: maksimum 0,6 plass pr. 100 m² BRA
 - Det tillates 1 ekstra bilparkeringsplass til gjesteparkering.
- Øvrige formål: Maksimum 0,5 plass pr. 100 m² BRA

Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

Parkeringsplassene skal ligge i parkeringskjeller. Minst 50 % av bilparkeringsplassene skal ha lademulighet for ladbare biler. Minst en av parkeringsplassene for bolig skal være bildelingsplass.

3.1.13 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde, med følgende presiseringer:

Det tillates støynivå utenfor fasader på ny bebyggelse i gul støysone, forutsatt at følgende avbøtende tiltak gjennomføres:

- Alle boenheter skal ha minst 50 % av oppholdsrom, herunder minst ett soverom med luftevindu/balkongdør, mot stille side.
- Inntil 15 % av leilighetene kan ha dempet fasade i stedet for stille side. Dempet fasade skal primært oppnås ved hjelp av tett balkongrekkverk, lydabsorberende balkonghimling og/eller helt eller delvis innglassing av balkonger. For soverom kan det unntaksvis oppnås dempet fasade ved hjelp av skjermet luftevindu, hvor skjermet lufteposisjon oppnås ved å skjerme for åpningsbar del av vinduet.
- Leiligheter med dempet fasade skal enten ha lysinnslipp fra minst to sider, eller være orientert mot sør eller vest. Det tillates ikke ensidige leiligheter med dempet fasade mot Gullhaugveien.
- Leiligheter med dempet fasade skal være minimum 40 m² BRA store og ha minst ett soverom.
- Alle leiligheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Alle boenheter skal ha tilgang til egnede, private eller felles uteoppholdsareal med soner som tilfredsstiller grenseverdikravet i tabell 2 i T-1442/2021. Minimum 80 % av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal tilfredsstille grenseverdikravet i tabell 2 i T-1332/2021. I gårdsrommet gjelder dette alt areal som regnes med i MFUA.

3.1.14 Fjernvarme

Tiltak over 1.000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. På søknadstidspunktet for rammetillatelse skal de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder eller løsninger dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

3.1.15 Nettstasjon

Dersom bygningens effektbehov gir behov for ny nettstasjon, skal denne plasseres i et eget rom i bygningen. Størrelsen på rommet og adkomst til nettstasjonen skal ivaretas i henhold til nettleverandørens krav.

3.2 Kombinert bebyggelse og anlegg – Forretning/kontor/bevertning/industri/lager

Området kan benyttes til sykkelparkering, møblering, vegetasjon, overvannstiltak o.l.

Adkomst for buss og lastebil til eksisterende port på sørsiden av Riksteatret skal opprettholdes.

Ved søknad om tiltak innenfor feltet skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 som viser plassering og utforming av møblering, belegning, belysning, beplantning, overvannshåndtering og sykkelparkering. Planen skal vise hvordan feltet forholder seg til tiliggende offentlige arealer.

Utomhusplanen skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten samtidig med rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

4.1 Fellesbestemmelser for felt o_Veg 1-4, o_Fortau 1-8, o_Torg, o_Gangveg og o_Gatetun 1-2
Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor felt o_Veg 1-4, o_Fortau 1-8, o_Torg, o_Gangveg og o_Gatetun 1-2, skal det sendes inn byggeplan. Byggeplanen skal ha målestokk 1:200. Byggeplanen skal vise hvordan det omsøkte tiltaket skal opparbeides, og hvordan overgangene blir mot tilgrensende arealer. Byggeplanen skal vise: belegning,

støttemurer, sykkelparkering, håndtering av overvann, snøopplag, eksisterende og nytt terreng, stigningsforhold, plassering og utforming av møblering, rekkverk/sikringstiltak, belysning, trær og beplantning, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og renovasjonskjøretøy. Byggeplanen trenger kun å vise det som er relevant for det omsøkte tiltaket.

Byggeplanen skal være godkjent av Bymiljøetaten før det kan gis rammetillatelse.

4.2 Veg, felt o_Veg 1-4

Veg skal være offentlig, og opparbeides med tverrsnitt og bredder som vist på plankartet. Gatesnittet i o_Veg 1-4 skal utformes slik at gående prioriteres, og slik at det legges til rette for lav kjørehastighet. Innenfor areal avsatt til veg tillates det opparbeidet kjøreveg, overvannsanlegg, beplantningsfelter og gatemøblering. Sittemøbler og tilrettelegging for opphold i gatene skal prioriteres der det er gode solforhold på ettermiddag og kveldstid. I felt o_Veg 1-3 skal det innpasses fartsreduserende tiltak i form av innsnevringer i kjørebane. Det skal innpasses minst 20 trær innenfor o_Veg 1-3, hvorav inntil 10 kan plantes i plantekasser over bakken.

I felt o_Veg 4 tillates det oppstillingsplass for buss med lademulighet.

I felt o_Veg 2 skal arealet mellom kjørebane og regulert støttemur i nord opparbeides som en kjøresterk bankett.

4.3 Fortau, felt o_Fortau 1-8

Fortau skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Det tillates innpasset vegetasjon innenfor fortausarealet, forutsatt at det opprettholdes en minste fri bredde for ferdsel og vedlikehold på 2 meter.

o_Fortau 1 skal ha samme terrengnivå som tiliggende torg, slik at det blir sømløse overganger mellom arealene. Eksisterende fortau, o_Fortau 3-4, videreføres med dagens løsning.

4.4 Fortau, felt Fortau 9

Fortauet skal være privat for eiendom med gnr/bnr 77/357, og skal knyttes sammen med offentlige fortau langs Gullhaugveien og Gullhaug torg, slik at det blir sammenhengende fortau langs nordsiden av veien. Det tillates støttemur og grøntanlegg innenfor feltet.

4.5 Gatetun, felt o_Gatetun 1

Gatetun skal være offentlig. Gatetunet skal være en møbleringssone mellom fortau og kjørebane. Innenfor gatetunet tillates lommer for varelevering og andre korte stopp, sykkelparkering, tiltak for overvannshåndtering, beplantning, gatebelysning, benker og annen møblering. Maksimalt 22 meter av gatetunets lengde kan brukes til vareleveringslomme. Umøblerte deler av gatetunet skal ha en sømløs overgang til felt o_Fortau 1 når det gjelder belegning og terrengnivå.

4.6 Gatetun, felt o_Gatetun 2

Overgangen til omkringliggende gatetun skal være trinnfri.

Varelevering og annen nyttetransport med bil tillates.

4.7 Gangveg, felt o_Gangveg

Gangvegen skal være offentlig. Det skal være god overgang mellom o_Gangveg, f_Torg, o_Torg og o_Fortau 1-2 når det kommer til materialvalg og terrengbearbeiding.

Utformingen skal være oversiktlig og gi og flyt for gående. Det tillates møblering, sykkelparkering, beplantning og overvannstiltak. Deler av gangvegen kan opparbeides som grøntareal med trær og plantefelt.

4.8 Torg, felt o_Torg

Torget skal være offentlig. Det skal være en god overgang mellom o_Torg, o_Gangveg, f_Torg og o_Fortau 1-2 når det kommer til materialvalg og terrengbearbeiding.

Utformingen skal være oversiktlig og gi god flyt for gående til/fra T-banestasjonen. Det tillates møblering, sykkelparkering, beplantning og overvannstiltak på torget. Deler av torget kan opparbeides som grøntareal med trær og plantefelt.

Det tillates etablert én parkeringsplass til drift av T-banen.

4.9 Torg, felt f_Torg

f_Torg skal være felles for gnr/bnr 77/341 og 77/360. Torget skal opparbeides allment tilgjengelig og med bymessig kvalitet. Det skal være en god overgang mellom o_Gangveg og f_Torg når det kommer til materialvalg og terrengbearbeiding.

Det tillates møblering, sykkelparkering, beplantning og overvannshåndtering. Det tillates brannoppstillingsplasser på torget. Det tillates at virksomheter som ligger ut mot torget kan bruke torgareal til uteservering og utstilling av varer.

Utforming av torget skal vises i utomhusplan for tiliggende bebyggelse, jf. bestemmelse 3.1.8.

4.10 Stasjons-/terminalbygg, felt o_Stasjons-/terminalbygg T-bane

Stasjons-/terminalbygg skal ligge innenfor reguleringsformålet og maksimale, regulerte høyder som angitt på plankartet. Det tillates ombygging, riving og vesentlige endringer av bygningen.

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Park, felt Park

5.1.1 Utforming

Parken skal utformes med høy standard med store, grønne landskapsarealer og mulighet for ulike aktiviteter for varierte målgrupper. Det skal opparbeides en universelt utformet gangforbindelse gjennom parken som forbinder Gullhaugveien og Gullhaug torg/Nydalsveien. Gangforbindelsen skal opparbeides med en bredde på minimum 2 meter, og skal gis en tydelig markering gjennom bruk av belegg, kantmarkering og/eller andre visuelle ledeelementer. Møblering og mindre oppholdssoner skal innpasses i tilknytning til gangforbindelsen.

Det skal plantes minimum 8 stk. nye trær med stammeomkrets over 15 cm ved utplanting. Fagmessig beskjæring av trær tillates.

I grønnstrukturen skal det tilrettelegges for fordøyning av vann fra planområdet samt det ovenforliggende nedbørsfeltet og tilrettelegges for tidvis større oppsamling av vann. Flomveier

skal føres ut i grønnstrukturen. Løsningene skal dimensjoneres slik at tilstrekkelig sikring mot flomskader oppnås.

Utforming av regnbed og beplantningsbed skal bidra til å skape en positiv symbiose mellom overvannshåndtering, økologi, vannrensing og attraktive bruksintensive rekreative arealer.

5.1.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for parken skal det sendes inn en landskapsplan i målestokk 1:200. Landskapsplanen skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming, og skal vise materialbruk for faste belegg, beplantning, kantmarkeringer, møblering, belysning, overvannshåndtering, arealer for snøopplag, nytt terreng og overganger mot tilgrensende bygninger, veier og fortau.

Landskapsplanen skal være godkjent av Bymiljøetaten før det kan gis rammetillatelse.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

6 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

6.1 Andre sikringssoner – (anlegg i grunnen, T-banen) H190

Innenfor sikringssonen vist på plankartet er det ikke tillatt å gjennomføre sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

6.2 Faresone – flomfare H320

Tiltak innenfor hensynssonen vist på plankartet skal sikres mot flomfare. Dokumentasjon på flomsikring skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse.

Bestemmelsesområder (pbl §12-7)

7 Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

7.1 Bestemmelsesområde #B1 Portaler

Innenfor bestemmelsesområdene #B1 skal det sikres minimum tre åpne portaler mellom gårdsrom og omkringliggende gater, torg og park, som vist på reguleringskart. Plassering av portalene kan ved behov avvike inntil 5 meter fra vist plassering i plankartet. Portalene skal ha en belysning som gir god oversikt over både portalen og tilliggende gårds- og byrom.

Portalene skal ha minimum bredde 3 meter og frihøyde på minimum 4,5 meter.

I portalen mellom gårdsrommet og Nydalsveien/Gullhaug torg, skal det være frihøyde på minimum 2,5 meter fra gårdsrom og fribredde på 2,5 meter. Himlingen inne i denne portalen

skal holdes horisontalt ut mot Nydalsveien / Gullhaug torg, slik at frihøyden i portalen blir størst nederst i trappa, ut mot Gullhaug torg.

7.2 Bestemmelsesområde #B2 Veksthus/orangeri/grillhus

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert veksthus/orangeri/grillhus som fellesfunksjon for boligene.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Før rammetillatelse

8.1 Tiltak innenfor planområdet

8.1.1 o_Torg

Før det gis rammetillatelse til o_Gangveg, skal det være etablert én parkeringsplass til drift av T-banen innenfor o_Torg.

8.1.2 o_Veg 1-3

Før det kan gis rammetillatelse for bygg A til J, skal o_Veg 1-3 være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i henhold til godkjent byggeplan.

8.1.3 o_Fortau 1

Før det kan gis rammetillatelse for bygg A, B, C, D, I eller J skal o_Fortau 1 være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i henhold til godkjent byggeplan.

8.1.4 o_Fortau 2, 5, 6

Før det kan gis rammetillatelse for bygg D, E, F eller G, skal o_Fortau 2, 5 og 6 være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i henhold til godkjent byggeplan.

8.1.5 o_Fortau 3, 4

Før det kan gis rammetillatelse for bygg A til J skal o_Fortau 3 og 4 være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i henhold til godkjent byggeplan.

8.1.6 o_Fortau 7, 8

Før det kan gis rammetillatelse for bygg A til J skal o_Fortau 7 og 8 være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i henhold til godkjent byggeplan.

8.1.7 Fortau 9

Før det kan gis rammetillatelse for bygg A til J, skal Fortau 9 være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i henhold til godkjent byggeplan.

8.1.8 o_Gatetun 2

Før det kan gis rammetillatelse for bygg A til J, skal o_Gatetun 2 være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i henhold til godkjent byggeplan.

8.1.9 Park

Før det kan gis rammetillatelse for bygg A til J, skal Park være sikret opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

8.2 Tiltak utenfor planområdet

8.2.1 Åpent permanent flomløp på vestsiden av Gullhaug torg 2B

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal nytt åpent og permanent flomløp, på vestsiden av Gullhaug torg 2B, fra nedstrøms kulvert til oppstrøms kulvert, være sikret opparbeidet.

9 Før bebyggelse tas i bruk

9.1 Utearealer

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger, skal utearealer og takarealer være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan og godkjent takplan. Dersom midlertidig brukstillatelse deles opp i flere trinn, skal det enkelte byggetrinn eller bygning ha en

forholdsmessig andel av utearealene opparbeidet og tilgjengelig for boligene som det søkes om brukstillatelse for.

9.2 Overvannsløsning

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet. Dersom midlertidig brukstillatelse deles opp i flere trinn, skal det enkelte byggetrinn eller bygning ha en forholdsmessig andel av overvannsløsning opparbeidet.

9.3 Blågrønne tiltak

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan og fastsatt blågrønn faktor. Dersom midlertidig brukstillatelse deles opp i flere trinn, skal det enkelte byggetrinn eller bygning ha en forholdsmessig andel av blågrønne tiltak være opparbeidet og funksjonell for den delen som det søkes om brukstillatelse for.

9.4 o_Gatetun 1

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygg I eller J, skal o_Gatetun 1 være opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i henhold til godkjent byggeplan.

9.5 f_Torg

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygg I eller J, skal f_Torg være opparbeidet.

9.6 Park

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygg H, skal Park med en gangforbindelse være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

10 Før rammetillatelse for bebyggelse

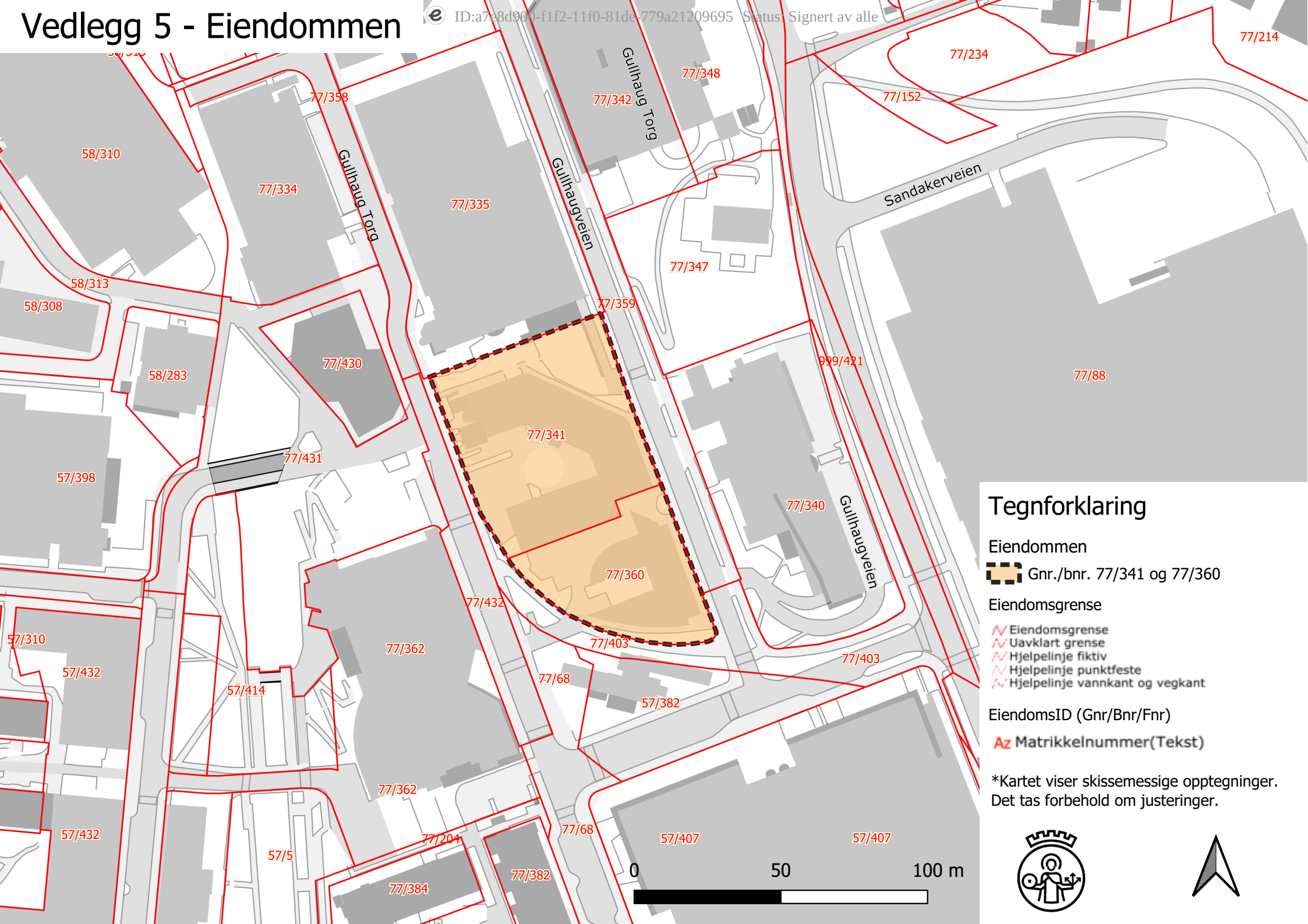
Før det gis rammetillatelse for bebyggelse skal Sandakerveien fra og med krysset i Kristoffer Aamodts gate til og med krysset i Gjerdrums vei og undergangen under Gjøvikbanen være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 19.11.2025 sak 292.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 24.11.2025.

Vedlegg 5 - Eiendommen

ID:a7e8d900-f1f2-11f0-81de-77921209695 Status: Signert av alle



Tegnforklaring

Eiendommen

 Gnr./bnr. 77/341 og 77/360

Eiendomsgrense

-  Eiendomsgrense
-  Uavklart grense
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje punktfast
-  Hjelpelinje vannkant og vegkant

EiendomsID (Gnr/Bnr/Fnr)

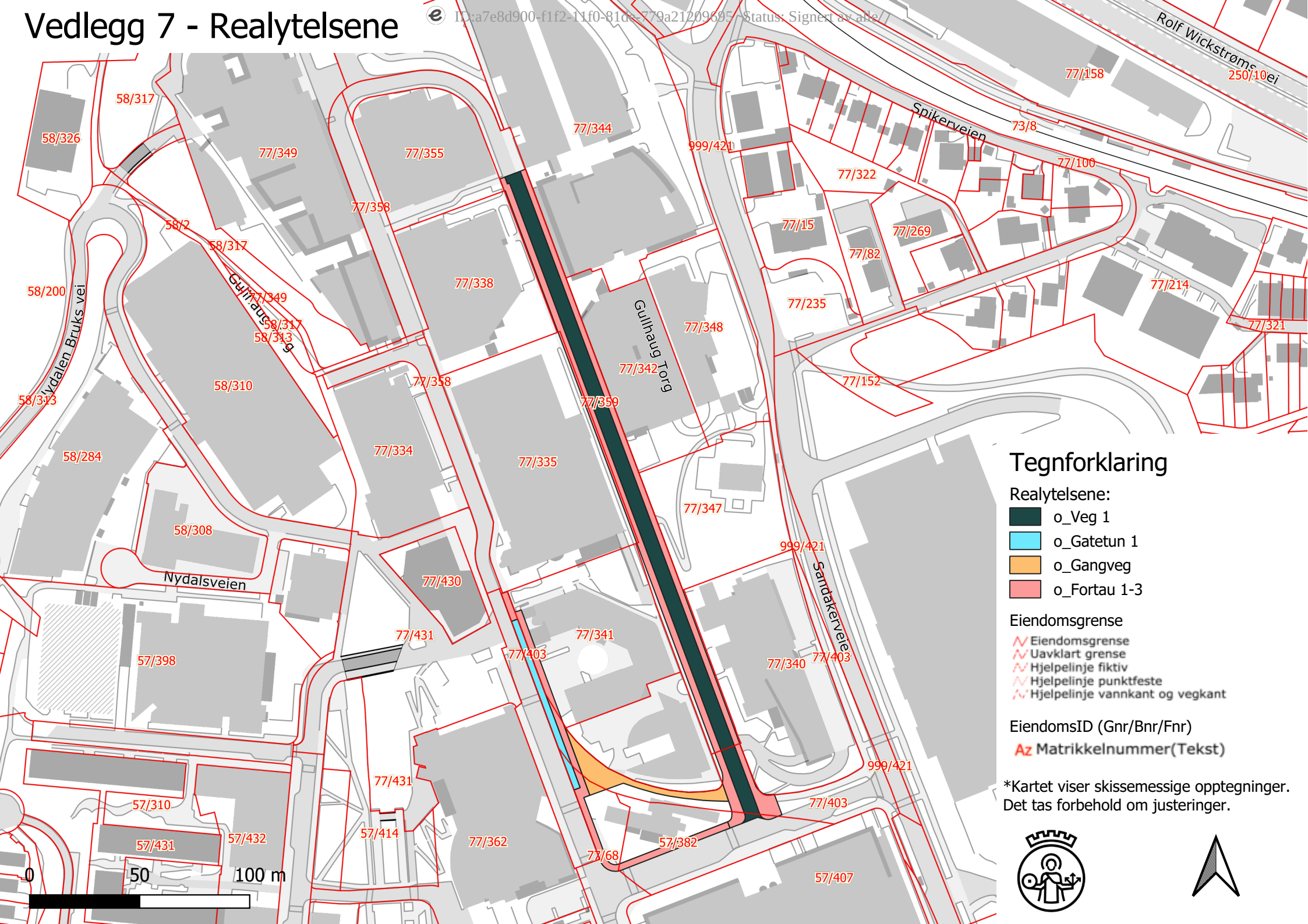
Az Matrikkelnummer(Tekst)

*Kartet viser skissemessige opptegninger.
Det tas forbehold om justeringer.



Vedlegg 7 - Realytelsene

ID:a7e8d900-f1f2-11f0-81d2-779a21209695 Status: Signert av alle



Tegnforklaring

Realytelsene:

- o_Veg 1
- o_Gatetun 1
- o_Gangveg
- o_Fortau 1-3

Eiendomsgrense

- Eiendomsgrense
- Uavklart grense
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfast
- Hjelpelinje vannkant og vegkant

EiendomsID (Gnr/Bnr/Fnr)

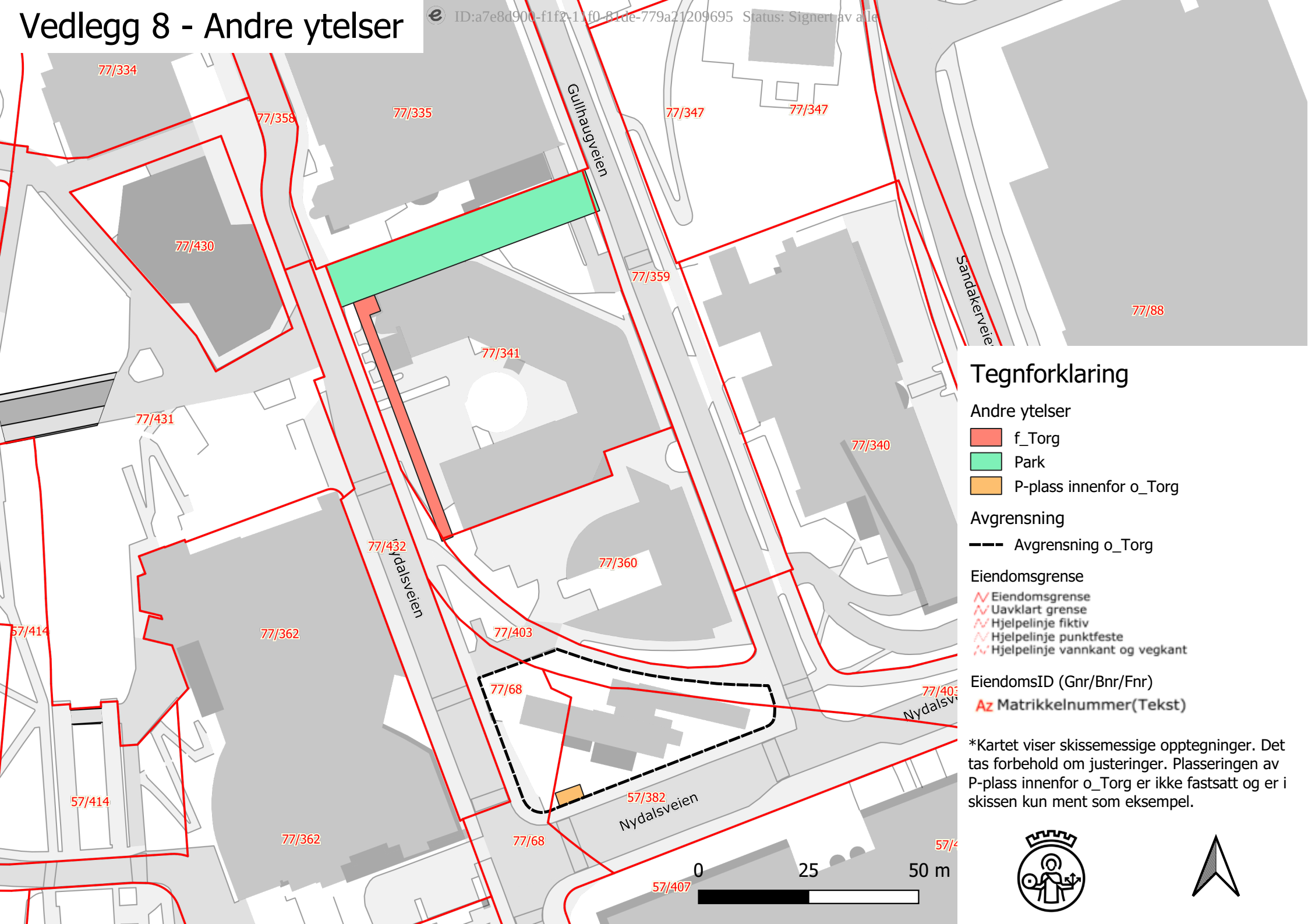
Az Matrikkelnummer(Tekst)

*Kartet viser skissemessige opptegninger.
Det tas forbehold om justeringer.



Vedlegg 8 - Andre ytelser

ID:a7e8d900-f1f2-11f0-81de-779a21209695 Status: Signert av alle



Tegnforklaring

Andre ytelser

- f_Torg
- Park
- P-plass innenfor o_Torg

Avgrensning

- Avgrensning o_Torg

Eiendomsgrense

- Eiendomsgrense
- Uavklart grense
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfaste
- Hjelpelinje vannkant og vegkant

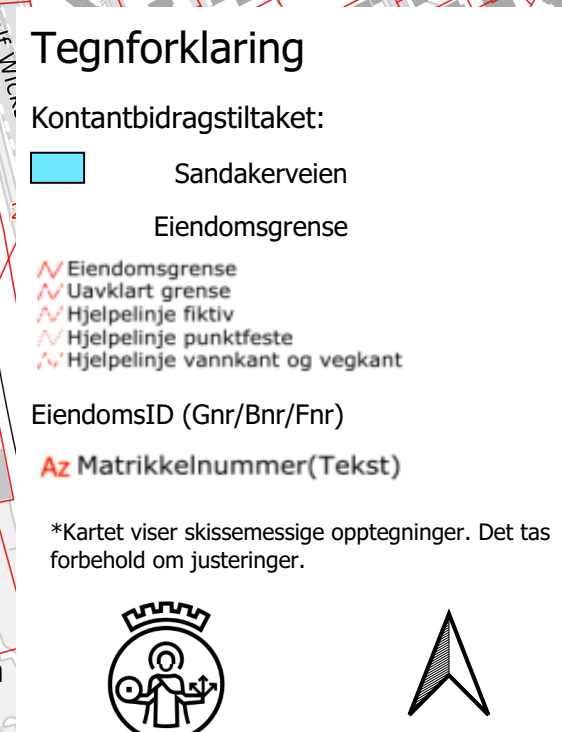
EiendomsID (Gnr/Bnr/Fnr)

Az Matrikelnummer(Tekst)

*Kartet viser skissemessige opptegninger. Det tas forbehold om justeringer. Plasseringen av P-plass innenfor o_Torg er ikke fastsatt og er i skissen kun ment som eksempel.



Driftakot ID: a7e8d900-f1f2-11f0-81de-779a21209695 Status: Signert av alle



Kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse av TOR Nydalen

Rapport til Oslo kommune, Eiendoms- og
byfornyelsesetaten

Endelig rapport
25.02.2022



Innhold

1	Innledning.....	3
1.1	Prosjektbeskrivelse og gjennomføringsprosess	3
2	Kostnadsberegning.....	6
2.1	Forutsetninger	6
2.2	Basiskostnad på tiltaksnivå	7
2.3	Sum basiskostnad	8
3	Analyse av usikkerhetene.....	9
3.1	Estimatusikkerhet	10
3.2	Usikkerhetsforhold	11
3.3	Beregningsresultat	17
4	Kostnad per tiltak	19
5	Vedlegg.....	21
5.1	Tiltaksliste	21

1 Innledning

Concreto har fått i oppdrag fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) å utarbeide en kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse av offentlige tiltak i «Tiltaksliste for offentlige rom i Nydalen» (TOR Nydalen), datert 09.12.2021.

Hensikten med Concretos analyse er å kostnadsberegne og gjennomføre en usikkerhetsanalyse av utbyggingen av infrastruktur i forbindelse med planområdets utvikling. Resultatene fra analysen vil blant annet legge grunnlag for videre forhandlinger om utbyggingsavtaler med grunneiere og utbyggere i planområdet.

1.1 Prosjektbeskrivelse og gjennomføringsprosess

Bakgrunn

Tiltaksliste for offentlig rom (TOR) konkretiserer hvilke ambisjoner som stilles til offentlig rom og strukturer for området. TOR konkretiserer også behov for nye torg, parker/plasser, gater, gang- og sykkelveger og gangstier. Den tar utgangspunkt i analyser av kvaliteter i et gitt område, for å kunne gi en helhetlig anbefaling om en videre utvikling av området. Tiltakslisten skal i tillegg bidra til forutsigbarhet for grunneiere og utbyggere.

De siste 20 årene har Nydalen gjennomgått en transformasjon fra industri til blandet formål med næring og boliger. Området er fortsatt i stor utvikling, og det har på bakgrunn av dette oppstått behov for å identifisere og samordne tiltak som er nødvendige for en helhetlig byutvikling i Nydalen.

TOR Nydalen skal danne grunnlaget for utarbeidelse av rekkefølgebestemmelser i fremtidige detaljreguleringer, samt finansiering og opparbeiding av offentlige rom gjennom utbyggingsavtaler mellom Oslo kommune og ulike utbyggere.

Tiltakslisten er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten (PBE) og EBY, med innspill fra Bymiljøetaten (BYM) og Vann- og avløpsetaten (VAV). Tiltakslisten var første gang på høring i juli/august 2019, og har siden vært på offentlig høring en gang til våren 2021.

Gjennomføringsprosess

Kostnadsberegningen og usikkerhetsanalysen er gjennomført i tidsperioden 4. november 2021 – 31. januar 2022, parallelt med kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse av TOR Storo/Lillo.

Torsdag 2. desember ble det gjennomført et utvidet oppstartsmøte som la grunnlag for forventninger og omfang, med gjennomgang av avklaringsbehov for tiltakene. Videre ble en tiltaksliste spesifisert med tilhørende kalkyleforutsetninger fremlagt 9. desember. Basert på tilbakemeldingene på denne tiltakslisten utførte Concreto kostnadsberegninger for tiltakene.

Torsdag 16. desember hadde vi en workshop med representanter fra flere av områdets utbyggere, PBE, BYM og EBY hvor det blant annet ble diskutert mulige gjennomføringsmodeller, samt utfordringer og muligheter.

Som grunnlag for usikkerhetsanalysen gjennomførte vi en gruppeprosess 14. januar, der usikkerhetsforholdene ble diskutert. Vurderinger fra dette møtet, samt egne fagvurderinger har dannet grunnlag for usikkerhetsanalysen.

Foreløpig rapport med kostnadsberegninger og usikkerhetsanalyse ble oversendt til EBY 31. januar 2022. Tilbakemeldinger på foreløpig rapport fra EBY og BYM er blitt innarbeidet og endelig rapport er oversendt til EBY 25. februar 2022.

Tiltaksliste

Følgende tiltak omfattes av dette oppdraget:

ID	Tiltak
Gater	
1.1	Maridalsveien
1.2	Kristoffer Aamots gate
1.3	Sandakerveien
1.4	Nedre Gjerdrums vei
1.5	Gullhaug torg (gate)
1.6	Nydalen bruks vei
1.7	Nydalsveien frem til Gullhaug torg
1.8	Gullhaugveien
1.9	Ny gate forlengelse av Nydalen allé
1.10	Gunnar Schjelderups vei
1.11	Øvre Gjerdrums vei, nordre del
1.12	Øvre Gjerdrums vei, østre del
Kryss	
1.13	Krysset Maridalsveien x Nydalen bruks vei
1.14	Krysset Maridalsveien x Nygårdsveien
1.15	Krysset Maridalsveien x Kristoffer Aamots gate
1.16	Krysset Kristoffer Aamots gate x Nydalsveien
1.17	Krysset Kristoffer Aamots gate x Sandakerveien
1.18	Krysset Vitaminveien x Gunnar Schjelderups vei
1.19	Storokrysset
1.20	Snuplass i nordenden av kommunal vei Gunnar Schjelderups vei
1.21	Snuplass i enden av kommunal vei Nydalsveien vest for elva
1.22	Krysset Sandakerveien x Gjerdrums vei
1.25	Krysset Nydalen allé/tiltak 1.14 x Gunnar Schjelderups vei
1.26	Krysset Nydalen allé x Sandakerveien
Gangveier	
2.1	Gangvei ved Maridalsveien 121
2.2	Gang- og sykkelvei ved Gjerdrums vei 10 D og Nydalen bru
2.3	Universelt utformet gangvei fra Sandakerveien til Akerselva, universelt utformet
2.4	Gangforbindelse Sandakerveien til Gullhaug torg (gate) nord
2.5	Gangforbindelse Sandakerveien til Gullhaug torg (gate) sør
2.6	Gangforbindelse fra Sandakerveien til Gullhaug torg (gate) nord
2.7	Gangforbindelse Sandakerveien til Gullhaug torg (gate) sør
2.8	Gangvei øst for Fiskarsbygget
2.9	Gangforbindelse Maridalsveien 299
2.10	Forbindelse fra Gullhaug gård til Gullhaug torg
2.11	Gangforbindelse mellom Akerselva og nordsiden av BI
2.12	Gangvei langs Akerselva i sør og forbindelse til Nydalen allé
2.13	Gangforbindelse mellom Gunnar Schjelderups vei/ og Sandakerveien
2.15	Gangforbindelse fra Storo til parkområder
2.16	Gangforbindelse fra torg ved Storo storsenter og nordover (tidligere del av tiltak 3.10)
2.17	Gangforbindelse bak Gjerdrums vei 11
2.18	Tiltak for å tydeliggjøre gangforbindelser i Grandalen
2.19	Trapp ved Blegeriet/Gjerdrums vei 16 og utbedring av sti
2.20	Utvivelse av privat trapp mellom nr 14/16 og garasjeanlegg
2.21	Bredere turvei vest for badeplass, eventuelt i bakkant av plenen.
2.22	Flytting av fotgjengerovergang for å tydeliggjøre inngangen til turveien.
Park, torg, møteplass	
3.1	Oppholdsplass ved Nydalen Compagnie Bomullsspinneri
3.2	Plassen under Nydalsbrua
3.3	Torg Ellendalen Spinneri
3.4	Fiskars torg
3.5	Ny park ved Schibsted
3.6	Ny park bak Storo storsenter
3.7	Storo storsenter torg
3.8	Gullhaug torg
3.9	Strøksgate fra Gullhaug torg via Nydalsveien, Nydalen Allé til Kristoffer Aamots gate
3.11	Torg ved Storgården
Andre tiltak	
1.23	Utvivelse av undergangen der Gjøvikbanen krysser Sandakerveien
1.24	Utvivelse av undergangen der Ring 3 krysser Gjerdrums vei
2.14	Kryssing under Gjøvikbanen

Figuren under viser tiltakene plassert i tiltakskartet.



Figur 1. Utsnitt av tiltakskart for TOR Nydalen.

Noen av tiltakene i TOR Nydalen omfattes også av området for TOR Storo og Lillo. Denne kostnadsberegningen og usikkerhetsanalysen for TOR Nydalen må derfor leses i sammenheng med Concretos kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse av tiltakene i TOR Storo og Lillo.

Grunnkalkyle og usikkerhetsanalyse

Som utgangspunkt for usikkerhetsanalysen har Concreto gjennomført nødvendige dokumentstudier, utredninger og analyser for å definere et kalkylegrunnlag og utarbeide en grunnkalkyle. Denne kalkylen reflekterer basiskostnad, hvilket inkluderer byggherrens generelle kostnader. Grunnkalkylen er basert på definerte forutsetninger uten hensyn til hverken estimatusikkerhet eller andre usikkerhetsforhold.

Basiskostnaden består av den deterministiske summen av sannsynlig kostnad for alle spesifiserte kostnadsposter (grunnkalkylen), med tillegg for kostnader som man av erfaring vet vil komme, men som ikke er kartlagt på grunn av manglende detaljeringsgrad (uspesifiserte kostnader).

Den påfølgende usikkerhetsanalysen er en systematisk, kvalitativ og kvantitativ gjennomgang av prosjektets estimatusikkerhet og usikkerhetsbilde. Concreto benytter i sine usikkerhetsanalyser begrep og metodikk i samsvar med Oslo kommunes og Finansdepartementets veiledere. Som grunnlag for usikkerhetsanalysen har Concreto forholdt seg til grunnlagsdokumenter, usikkerhetsforhold diskutert i nevnte møter, samt egne fagvurderinger.

2 Kostnadsberegning

2.1 Forutsetninger

Det er utarbeidet en grunnkalkyle for alle tiltak. Følgende generelle forutsetninger gjelder for beregningen av tiltakene:

- Tiltakene beregnes i henhold til oppgitte arealer og fremtidig ønsket utvikling, jf. TOR Nydalen datert 09.12.2021, hvis ikke annet er oppgitt.
- Gatenormal for Oslo, datert 01.12.2020, legges til grunn for utforming av gater, gang- og sykkelvei og kryss der ikke ønsket tverrsnitt er oppgitt.
- Eksisterende infrastruktur rives eller flyttes for fremtidig utvikling, unntatt der bevaringshensyn blir dimensjonerende for tilpasning av grensesnittet.
- Underganger utvides for tilpasning av nytt tverrsnitt.
- Arbeid fra traubunn og opp medtas i vår kostnadsberegning.
- Overvannshåndtering medtas.
- Torgene skal inneholde naturstein, beplantningssoner, trær og møblering. Dekker skal ha minst 60 % naturstein, gatestein eller plaststøpt betong der ikke annet er nevnt. Asfalt tillates som dekke der «Normal» standard er definert.
- Areal, bredde- og lengdemålinger for kryssløsninger er beregnet fra dråpeøy til dråpeøy (rundkjøring) og start/slutt kurvatur og 10 meter inn kjøreveg (kryss/avkjørsel) for konsistens i målinger.
- Om tiltakene skal driftes privat eller offentlig gjennom BYM vurderes ikke.
- Grunnervervskostnader medregnes ikke.
- Kostnader ifb. med rivning av eksisterende bygg/konstruksjoner og klargjøring av tomt medregnes ikke.
- Entreprenørens rigg- og driftskostnader, kostnader i forbindelse med anleggsveger, midlertidig trafikkavvikling o.l. og fjerning og flytting av kabler og ledninger (over og under bakken) inkluderes forholdsmessig.
- Grunnet områdets varierende grad av forurensning i grunnen, er kalkylen basert på 30 % rene, 65 % lett forurensede og 5 % sterkt forurensede masser.
- Lønns- og prisstigning frem til utførelse av tiltakene medtas ikke.
- Alle beløp beregnes eksklusive merverdiavgift.

Kostnadsberegningen av de enkelte tiltakene er basert på et anslag av hvordan overflatene vil utformes, i henhold til visjonen presentert i TOR Nydalen. For å ta hensyn til at planene er i en tidlig utredningsfase, er det utarbeidet et sett generelle kostnadsmoduler, én for hver type overflate som vil være aktuell for Nydalen. Eksempelvis er det laget moduler for fortau, hvorav én modul har asfaltoverflate, mens en annen er belagt med naturstein. Tilsvarende moduler er utarbeidet for ulike gateareal, kjørebane og grøntareal.

2.2 Basiskostnad på tiltaksnivå

Resultatet av kostnadsberegningen fremgår av tabellen nedenfor.

ID	Tiltak	Areal	Byggekostnad	
			Totalt	per m ²
1.1	Maridalsveien	23 863	89 291 630	3 742
1.2	Kristoffer Aamots gate	8 791	78 631 073	8 944
1.3	Sandakerveien	12 942	74 396 514	5 748
1.4	Nedre Gjerdrums vei	3 720	24 151 584	6 492
1.5	Gullhaug torg (gate)	3 300	27 334 149	8 283
1.6	Nydalen bruks vei	3 901	24 499 165	6 281
1.7	Nydalsveien frem til Gullhaug torg	3 314	12 959 928	3 911
1.8	Gullhaugveien	4 510	30 085 288	6 671
1.9	Ny gate forlengelse av Nydalen allé	2 974	12 352 253	4 153
1.10	Gunnar Schjelderups vei	3 349	13 905 803	4 152
1.11	Øvre Gjerdrums vei, nordre del	5 822	35 638 705	6 121
1.12	Øvre Gjerdrums vei, østre del	2 556	9 262 480	3 624
1.13	Krysset Maridalsveien x Nydalen bruks vei	188	720 899	3 835
1.14	Krysset Maridalsveien x Nygårdsveien	72	367 010	5 097
1.15	Krysset Maridalsveien x Kristoffer Aamots gate	2 492	9 500 235	3 812
1.16	Krysset Kristoffer Aamots gate x Nydalsveien	2 135	8 688 290	4 069
1.17	Krysset Kristoffer Aamots gate x Sandakerveien	2 720	15 414 018	5 667
1.18	Krysset Vitaminveien x Gunnar Schjelderups vei	4 826	26 942 416	5 582
1.19	Storokrysset	1 515	184 360 820	121 690
1.20	Snuplass i nordenden av kommunal vei Gunnar Schjelderups vei	734	2 789 363	3 800
1.21	Snuplass i enden av kommunal vei Nydalsveien vest for elva	2 150	16 109 426	7 493
1.22	Krysset Sandakerveien x Gjerdrums vei	169	779 596	4 613
1.25	Krysset Nydalen allé/tiltak 1.14 x Gunnar Schjelderups vei	162	847 377	5 231
1.26	Krysset Nydalen allé x Sandakerveien	157	1 194 263	7 607
2.1	Gangvei ved Maridalsveien 121	780	1 921 167	2 463
2.2	Gang- og sykkelvei ved Gjerdrums vei 10 D og Nydalen bru	326	888 372	2 725
2.3	Universelt utformet gangvei fra Sandakerveien til Akerselva, universelt utformet	4 100	17 819 733	4 346
2.4	Gangforbindelse Sandakerveien til Gullhaug torg (gate) nord	745	5 451 295	7 317
2.5	Gangforbindelse Sandakerveien til Gullhaug torg (gate) sør	1 000	6 772 416	6 772
2.6	Gangforbindelse fra Sandakerveien til Gullhaug torg (gate) nord	670	4 815 492	7 187
2.7	Gangforbindelse Sandakerveien til Gullhaug torg (gate) sør	800	5 634 176	7 043
2.8	Gangvei øst for Fiskarsbygget	1 925	20 424 800	10 610
2.9	Gangforbindelse Maridalsveien 299	219	634 794	2 899
2.10	Forbindelse fra Gullhaug gård til Gullhaug torg	1 150	4 216 839	3 667
2.11	Gangforbindelse mellom Akerselva og nordsiden av BI	-	13 191 072	
2.12	Gangvei langs Akerselva i sør og forbindelse til Nydalen allé	920	1 682 303	1 829
2.13	Gangforbindelse mellom Gunnar Schjelderups vei/ og Sandakerveien	700	1 871 615	2 674

2.15	Gangforbindelse fra Storo til parkområder	3 360	11 127 460	3 312
2.16	Gangforbindelse fra torg ved Storo storsenter og nordover (tidligere del av tiltak 3.10)	1 204	8 004 469	6 648
2.17	Gangforbindelse bak Gjerdrums vei 11	969	3 084 827	3 184
2.18	Tiltak for å tydeliggjøre gangforbindelser i Grandalen	-	151 800	
2.19	Trapp ved Blegeriet/Gjerdrums vei 16 og utbedring av sti	240	688 708	2 872
2.20	Utvidelse av privat trapp mellom nr 14/16 og garasjeanlegg	91	294 526	3 240
2.21	Bredere turvei vest for badeplass, eventuelt i bakkant av plenen.	880	572 195	650
3.1	Oppholdsplass ved Nydalen Compagnie Bomullsspinneri	750	3 677 325	4 903
3.2	Plassen under Nydalsbrua	1 056	9 804 372	9 284
3.3	Torg Ellendalen Spinneri	1 165	5 249 759	4 506
3.4	Fiskars torg	560	3 928 635	7 015
3.5	Ny park ved Schibsted	15 000	27 499 342	1 833
3.6	Ny park bak Storo storsenter	5 000	18 878 838	3 776
3.7	Storo storsenter torg	2 300	16 436 931	7 146
3.8	Gullhaug torg	2 000	13 838 665	6 919
3.9	Strøksgate fra Gullhaug torg via Nydalsveien, Nydalen Allé til Kristoffer Aamots gate	4 784	31 226 034	6 527
3.11	Torg ved Storogården		18 208 019	
1.23	Utvidelse av undergangen der Gjøvikbanen krysser Sandakerveien		67 713 750	
1.24	Utvidelse av undergangen der Ring 3 krysser Gjerdrums vei		101 201 750	
2.14	Kryssing under Gjøvikbanen		79 656 291	

2.3 Sum basiskostnad

Den totale basiskostnaden kan ses i tabellen nedenfor. Tiltakene er fordelt i henholdsvis fem kategorier: «Gater», «Kryss», «Park, torg, møteplass», «Gangforbindelser» og «Andre tiltak».

Gruppering	Basiskostnad
Gater	432 508 572
Kryss	267 713 713
Gangforbindelser	109 248 060
Park, torg og møteplasser	148 747 920
Andre tiltak	248 571 791
Sum	1 206 790 056

3 Analyse av usikkerhetene

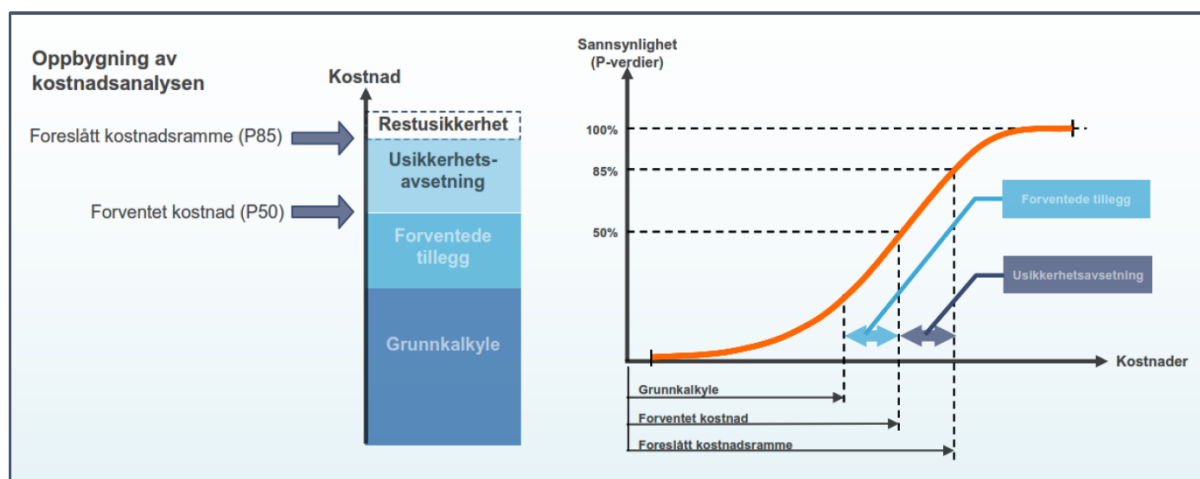
Usikkerhetsanalysen tar utgangspunkt i metodikk beskrevet i Finansdepartementets veiledere for kvalitetssikring av offentlige investeringsprosjekt. Denne metodikken er anerkjent for beregning av usikkerhet i store og komplekse investeringsprosjekter og vurderes derfor som godt egnet. Det er benyttet tripplestimater, Monte Carlo-simulering og PERT-sannsynlighetsfordeling for å beregne forventet verdi og risikoanslag for estimatusikkerhet og usikkerhetsfaktorer.

Usikkerhet er drøftet i form av to atskilte element:

- **Estimatusikkerhet** er knyttet til usikkerhet i mengder og enhetspriser innenfor det tiltaket som er prosjektert, slik tiltakslisten foreligger og innen den markedssituasjonen som gjelder per i dag. Øvrige usikkerheter som kan påvirke samlet prosjektkostnad føres som usikkerhetsfaktorer.
- **Usikkerhetsfaktorer**, som fanger opp usikkerheter i tiltakene utover hva som er fanget opp av grunnkalkylen og estimatusikkerheten. Dette kan for eksempel være forhold knyttet til gjennomføringen, stedlige forhold, markedssituasjonen etc.

Usikkerhetsfaktorer og tripplestimater (P10/P90) er basert på ekspertvurderinger med referanse til lignende oppdrag som Concreto tidligere har utført for Oslo kommune¹.

Figuren under illustrerer oppbygningen av en kostnadsanalyse.



Figur 2. Usikkerhetsanalyse i veileder KVV for Oslo kommune.

¹ Eksempelvis utbygging av Ensjø bydel, usikkerhetsanalyse VPOR Skøyen, Vollebekk, VPOR for Løren, VPOR Lysakerbyen og VPOR Løren/Økern.

3.1 Estimatusikkerhet

Tiltak som består av lignende arbeider, er geografisk avhengige, har samme kostnadsbærere eller av andre årsaker har lignende estimatusikkerhet, er plassert i samme kostnadsgruppering.

Estimatusikkerheten er knyttet til usikkerhet i mengder og enhetspriser. Øvrige usikkerheter som kan påvirke samlet prosjektkostnad føres som usikkerhetsfaktorer.

Estimatusikkerheten fremgår av tabellen under med følgende tripplestimater. Tripplestimatene representerer den hendelsen som inntreffer i én av ti tilfeller (P10/P90).

Navn	Entreprisekostnad	Best P10	Sannsynlig	Verst P90
Gater	432 508 572	0,80	1	1,25
Kryss	267 713 713	0,80	1	1,30
Gangforbindelser	109 248 060	0,85	1	1,15
Park, torg, møteplass	148 747 920	0,80	1	1,20
Andre tiltak	248 571 791	0,85	1	1,30

3.1.1 Gater

TOR Nydalen legger til grunn nye tverrsnitt av gater som lokasjonsbestemt skaper behov for endringer i bredde og utforming. Enkelte tverrsnitt begrenses av eksisterende bygninger som skaper behov for større endringer i grensesnittet. Arbeidet er erfaringsmessig kjent, med noen usikkerheter på detaljering og utforming langs aksene.

3.1.2 Kryss

Kryss har en noe større estimatusikkerhet enn gater grunnet ukjent detaljering og utforming. Rundkjøringene kan eksempelvis utformes for et annet kjøremønster enn det som er lagt til grunn. Storokrysset er et komplekst tiltak hvor en rekke kontroll- og sikringstiltak vil være nødvendig, som bidrar til en høyreskjev estimatusikkerhet.

3.1.3 Gangforbindelser

Tiltakslisten for offentlige rom i Nydalen skal blant annet sikre viktige gang- og turforbindelser mellom grøntarealer og byrom. Forbindelsene er tenkt å krysse bebyggelse og terreng, men har metrisk avgrensede tverrsnitt. Dette gir kostnadsgrupperingen en sentrisk estimatusikkerhet, da videre modning i prosjektet vil kunne avdekke både besparende og fordyrende forhold ved for eksempel enklere løsninger gjennom utfordrende terreng, eller konflikter i tverrsnitt mot fremtidige tiltak.

3.1.4 Park, torg, møteplass

Det legges til grunn en generisk oppbygning av park, torg og møteplasser. Ukjent grad av detaljering og for eksempel utsmykning gir kostnadsgrupperingen en sentrisk estimatusikkerhet, da nærmere prosjektering vil kunne virke besparende eller fordyrende.

3.1.5 Andre tiltak

Kostnadsgrupperingen har en høyreskjev fordeling grunnet modningsgraden og kompleksiteten av tiltakene. Tiltakene foregår under og rundt trafikkbelastete areal som vil kreve kontroll- og tilsynstiltak, samt sikringstiltak ved utførelse. Nærmere detaljprosjektering med geotekniske undersøkelser, stadfesting av omfang og avklaring med involverte aktører vil enten kunne virke besparende eller fordyrende. Grunnet kompleksiteten og tiltakenes tidligstadium gir dette kostnadsgrupperingen en høyreskjev usikkerhetsfordeling.

3.2 Usikkerhetsforhold

Følgende generelle usikkerhetsforhold er identifisert og behandlet i usikkerhetsanalysen.

- Organisering og prosjektledelse
- Stedlige forhold
- Gjennomføring/fremdrift
- Detaljering/modenhet
- Overordnede krav
- Marked

Videre følger en nærmere forklaring av de forskjellige usikkerhetsforholdene, herunder definisjon, situasjon og forklaring av de mulige utfallene.

U1	Organisering og prosjektledelse		
Definisjon	Forholdet omfatter effekten av prosjektets organisering, styringsmodell og tilhørende ansvar og myndighet, herunder: • Internorganiseringen av prosjektet • Ivaretagelse av eksterne aktører og interessenter • Sikret kompetanse og kontinuitet • Styringsmodeller som bidrar til effektiv målstyring		
Påvirker	Alle kostnadselementer		
Situasjon	De fleste tiltakene skal gjennomføres som realytelser. Det er derimot uklart hvordan utbyggerne skal organisere utvikling og gjennomføring av tiltakene. Å finne en hensiktsmessig gjennomføringsmodell vil være en viktig suksessfaktor og kan medføre både besparelser og merkostnader. Det er ikke avklart om Statens vegvesen skal være byggherre ved bygging av undergang under Ring 3. Dette er en krevende konstruksjon som skal gjennomføres under en svært trafikkert vei. Organisering av tiltaket bør planlegges tidlig. Det er usikkert om tiltakene blir organisert som et stort og helhetlig prosjekt, eller om det blir delt opp i flere små prosjekter.		
Trippelestimat	Best	Sannsynlig	Verst
	0,90	1,00	1,10
	God prosjektorganisering kan gi reduserte kostnader. Dette innebærer god samhandling mellom involverte etater og andre utbyggere, løsningsorientert prosjektstyring og gode beslutningsprosesser. Rekkefølge for gjennomføring er planlagt og det utvikles gode relasjoner.	Som forutsatt	Dersom prosjektet ikke organiseres på en hensiktsmessig måte, vil kostnadene påvirkes negativt. Kan bero på dårlig relasjonsutvikling, lite samhandling, interessekonflikter, suboptimalisering og dårlige beslutningsprosesser. Usikkert når tiltakene gjennomføres, og hvem som finansierer de.

U2	Stedlige forhold		
Definisjon	Forholdet omfatter usikkerhet knyttet til stedlige forhold som kan påvirke prosjektets kostnader, herunder: • Grunnforhold • Hensynet til omkringliggende bygninger og konstruksjoner • Ledninger og kabler i grunnen • Logistikk og transport • Rigg- og anleggsområde		
Påvirker	Alle kostnadselementer		
Situasjon	Grunnforholdene i Nydalen varierer med hensyn til graden av forurensning. Dette kan medføre merkostnader og besparelser i transport og deponikostnad. Usikkerhet knyttet til forurensningsgrad og massenes beskaffenhet vil påvirke graden av utgraving. Ved at kvaliteten på massene er dårlig vil det kunne medføre mer utgraving enn forutsatt, og tilsvarende mindre utgraving ved at massene har en god kvalitet. Det er plassert deponi på østsiden av Akerselva ved Kristoffer Aamots gate. Denne kan medføre merkostnader i forbindelse med utvidelsen av Kristoffer Aamots gate med hensyn til bruløsning, forurensningsgrad, utgraving, etc. Det er usikkerhet knyttet til dybde til fjell i forbindelse med de større anleggstekniske tiltakene, herunder tiltak 1.23, 1.24 og 2.14. Det er utarbeidet en VPKL (veiledende plan for kabler og ledninger) for Nydalen. Denne er imidlertid unntatt offentlighet. Det er dermed uklart om denne inneholder forhold som kan medføre merkostnader gjennom komplekse grensesnitt. Det ligger en oljefyllt strømkabel langs Gjøvikbanen som kan påvirke løsninger for både undergang Gjøvikbanen (tiltak 2.14) og gangforbindelse rundt Storogården som en del av tiltak 1.19. Man må ta hensyn i forbindelse med at arbeidene knyttet til Storokrysset skal utføres langs eksisterende bebyggelse og nærhet til t-banen og jernbanen. Nydalen er i stor grad ferdig utbygget, og er dermed relativt tettbebygget. Dette stiller krav til god planlegging av rigg- og anleggsområder, samt logistikk og transport i forbindelse med gjennomføring.		
Tripplestimat	Best	Sannsynlig	Verst
	0,88	1,00	1,18
	Nærmere geotekniske undersøkelser avdekker ingen behov for stabilisering, utskifting av masser og/eller behov for økte ressurser. Dybde til fjell medfører besparelser i kostnad	Som forutsatt	Nærmere geotekniske undersøkelser avdekker behov for stabilisering, utskifting av masser og/eller behov for økte ressurser. Dybde til fjell medfører merkostnader. Komplekse grensesnitt mot kabler og ledninger i grunnen.

U3	Gjennomføring/fremdrift		
Definisjon	Forholdet omfatter de kostnadmessige konsekvensene knyttet til gjennomføring og prosjektets fremdrift. Forhold som kan være av betydning: • Usikkerhet knyttet til når reguleringsplaner kommer til utførelse • Uforutsigbar finansiering av tiltak • Dialog og avklaringer • Samordning og samtidighetsusikkerhet • Grensesnitthåndtering		
Påvirker	Alle kostnadselementer		
Situasjon	TOR Nydalen involverer mange ulike typer tiltak og aktører/interessenter, og har dermed mange grensesnitt å ta hensyn til. Tiltakene omfatter blant annet gater, kryss, gangforbindelser, parker og torg, samt tiltak som konstruksjoner under Ring 3 og Gjøvikbanen. Dette skaper behov for dialog, samordning og avklaringer mellom mange aktører, samt en solid gjennomføringsplan. Tiltakslisten er langsiktig og omfattende. Da de fleste tiltakene skal gjennomføres som realytelser vil utbygging og reguleringsprosesser gjennomføres i ulik takt. Dette kan påvirke på fremdrift, samt formålet med å skape en helhetlig utvikling av området. Utvidelse av underganger under Ring 3 (som er en av Oslos mest trafikkerte veger) og Gjøvikbanen skaper behov for trafikkregulering og omlegging over relativt lang tid. Utvidelse av lokk over jernbane og t-bane ved Storokrysset nødvendiggjør samarbeid med henholdsvis Bane Nor og Sporveien, med mulige konsekvenser for gjennomføring og fremdrift. Sikkerheten av gjennomføringsgrad og fremdrift av de ulike tiltakene varierer, da de har store forskjeller i usikkerhetsprofil grunnet modenhet og kompleksitet. Det er uklart hvem som tar over tiltakene for drift etter at tiltakene er ferdigstilt. I gruppeprosessen fremkom det at dersom BYM skal ta over for drift, kan de stille større krav til oppbygning av underbygning for å sikre kjørbarheten. Videre har utbygger større bevissthet rundt valg av materialer for å sikre attraktiviteten for sine eiendommer. Dette er en usikkerhet som både kan virke fordyrende og besparende.		
Tripplestimat	Best	Sannsynlig	Verst
	0,87	1,00	1,20
	Optimal planmessig gjennomføring av tiltakene. Optimal rekkefølge og samtidighet. Optimal gjennomføring av trafikkregulering og logistikk. Optimal relasjon mellom de involverte aktører.	Som forutsatt	Diskontinuerlig gjennomføring og begrensninger. Tiltakene utføres etappevis. Krevende situasjon med omlegging av trafikk og logistikk. Kostnadsdrivende grensesnitt mellom utbyggingsfaser.

U4	Detaljering/modenhet		
Definisjon	Forholdet omfatter den grad detaljregulering, planprosess og detaljprosjektering medfører endrede krav eller ønsker knyttet til utbyggingen. • Detaljering og prosjektutvikling • Utførelsen avdekker at valgte løsninger er utilstrekkelige - ikke gir ønsket effekt • Udekkede ønsker og behov • Det avdekkes avledete behov som «må løses» når man er i gang • Legge til ekstra funksjoner - «Nice to Have»		
Påvirker	Alle kostnadselementer		
Situasjon	Tiltakene er i tidligfase, utbyggerne vil ha et stort incitament og potensial for å finne kostnadsbesparende omfang og utførelse. Enkelte tiltak krever detaljprosjektering og flere avklaringer før endelig utførelse. Komplekse tiltak som undergangene under Gjøvikbanen og Ring 3 har potensiale for å endres i omfang på bakgrunn av flere faktorer, herunder: dialog og avklaringer, avledede behov, trafikksystem og logistikk. Grad av kompleksitet og omfang kan endres under modning og videre prosjektdetaljering. Det fremkommer udekkede ønsker og behov som følge av den videre prosessen og detaljeringen av tiltak. Innspill fra offentlige høringsprosesser kan endre forutsetninger for utførelse.		
Trippelestimat	Best	Sannsynlig	Verst
	0,90	1,00	1,10
	Utbyggerne utnytter potensialet for kostnadsbesparende omfang og utførelse. Videre detaljering medfører endret utforming av løsninger som medfører besparelser. Videre detaljering medfører besparelser knyttet til tiltak under jernbane og Ring 3.	Som forutsatt	Videre detaljering medfører endret utforming av løsninger som medfører økte kostnader. Videre detaljering medfører økte kostnader knyttet til tiltak under jernbane og Ring 3.

U5	Overordnede krav		
Definisjon	Forholdet omfatter innvirkning av overordnede krav og føringer på utførelse og gjennomføring av tiltak, herunder: • Innføring av krav om grønne områder • Innføring av andelskrav av kollektivgate • Innføring av forbud for trafikk (fossil og tungtransport) • Krav om godkjenning før brukstillatelse		
Påvirker	Alle kostnadselementer		
Situasjon	Usikkerhet knyttet til hvordan endret klima og klimapåvirkninger vil ha på gjennomføring og løsning av utførelsen. Klimaendringer kan medføre krav om kostbare tiltak som skal stå imot flom, ekstremvær, lavere utslipp og slitasje. Det kan tilkomme nye eller endrede krav til håndtering av avfall, utslipp, overvann, utførelse av rigg- og byggearbeid, energiomsetning og energibruk. Krav om skjerpede klima- og miljøtiltak kan gjøres gjeldende gjennom fremtidig plan- og byggesaksbehandling. Statens Vegvesen kan stille krav knyttet til undergang under Ring 3 som avviker fra forutsatte løsninger. Bane Nor kan stille krav knyttet til konstruksjonene under Gjøvikbanen som avviker fra forutsatte løsninger.		
Trippelestimat	Best	Sannsynlig	Verst
	0,98	1,00	1,07
	Endrede krav medfører kostnadsbesparende tiltak.	Som forutsatt	Strengere krav knyttet til miljø, overvannshåndtering, utslipp, etc. medfører økte kostnader. Statens Vegvesen og/eller Bane Nor stiller krav til underganger og konstruksjoner langs Ring 3 og Gjøvikbanen som medfører økte kostnader.

U6	Marked		
Definisjon	Forholdet omfatter den konsekvens usikkerhet knyttet til markeds- og konkurransesituasjonen har på kostnadene for tiltakene.		
Påvirker	Alle kostnadselementer		
Situasjon	Forholdet omfatter både «globale» effekter og lokale effekter. De globale effekter består av virkninger som avviker fra den forventede lønns- og prisstigning, som følge av: • Konjunktursvingninger, BNP globalt og nasjonalt, privatøkonomisk utvikling • Utvikling i markedene for boliger og næringsbygg • Utbyggers virksomhet • Spesielle forhold: Markedsspesifikke forhold, politiske beslutninger og endringer som påvirker rammevilkårene for berørte bransjer og markeder De lokale effekter består av virkninger som avviker fra den forventede lønns- og prisstigning, som følge av utførelsen av tiltakene ikke kan tilpasses den reelle situasjonen i relevante markeder til enhver tid.		
Tripplestimat	Best	Sannsynlig	Verst
	0,90	1,00	1,10
	Konjunkturutvikling frem mot gjennomføring av tiltakene medfører at de faktiske kostnadene blir lavere enn det som er lagt til grunn i investeringskalkylene.	Som antatt. Realisering av byutvikling i Nydalen skjer over så lang tid at svingninger i markeds- og konkurransesituasjonen vil utjevnes.	Konjunkturutvikling frem mot gjennomføring av tiltakene medfører at de faktiske kostnadene øker og blir høyere enn det som er lagt til grunn i investeringskalkylene.

3.3 Beregningsresultat

Grunnkalkyle, styringsramme (P50) og kostnadsramme (P85)

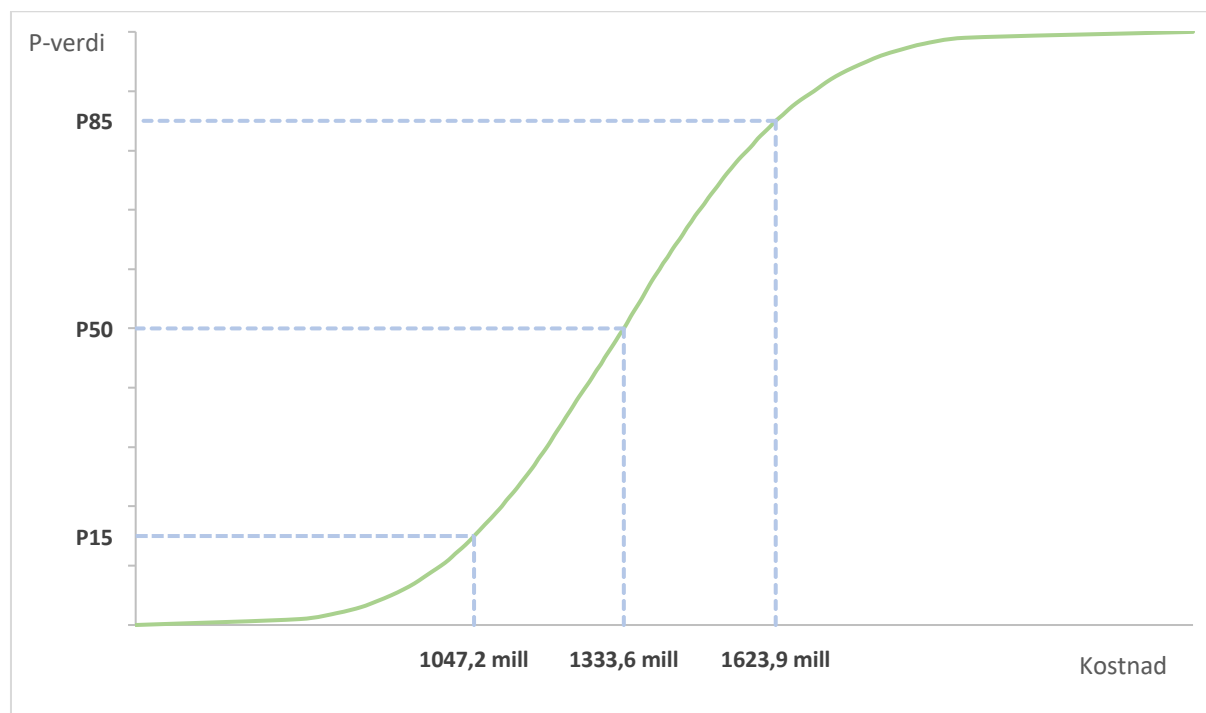
I tråd med *Veileder nr. 2 Felles begrepsapparat KS2* fra Finansdepartementet er det beregnet forventet tillegg, styringsramme (P50), usikkerhetsavsetning, samt kostnadsramme (P85). Verdiene er fremstilt i tabellen nedenfor.

Nøkkeltall		
Basiskostnad	1 206 790 056	
Forventede tillegg	126 777 465	10,5 %
P50 (Styringsramme)	1 333 567 521	
Usikkerhetsavsetning	290 366 419	21,8 %
P85 (Kostnadsramme)	1 623 933 940	
Prosjektets standardavvik	276 129 401	20,7 %

Grunnkalkylen er beregnet på bakgrunn av kostnadskalkylen og omfatter kostnadstiltak definert i tiltakslisten. Prosjektets styringsramme (P50) er beregnet til 1 333,6 mill. kr, hvilket gir et forventet kostnadstillegg på 10,5 %. Som følge av anslått estimatusikkerhet og de definerte usikkerhetsfaktorene fremkommer en usikkerhetsavsetning på 21,8 %, noe som resulterer i en kostnadsramme (P85) på 1 623,9 mill. kr.

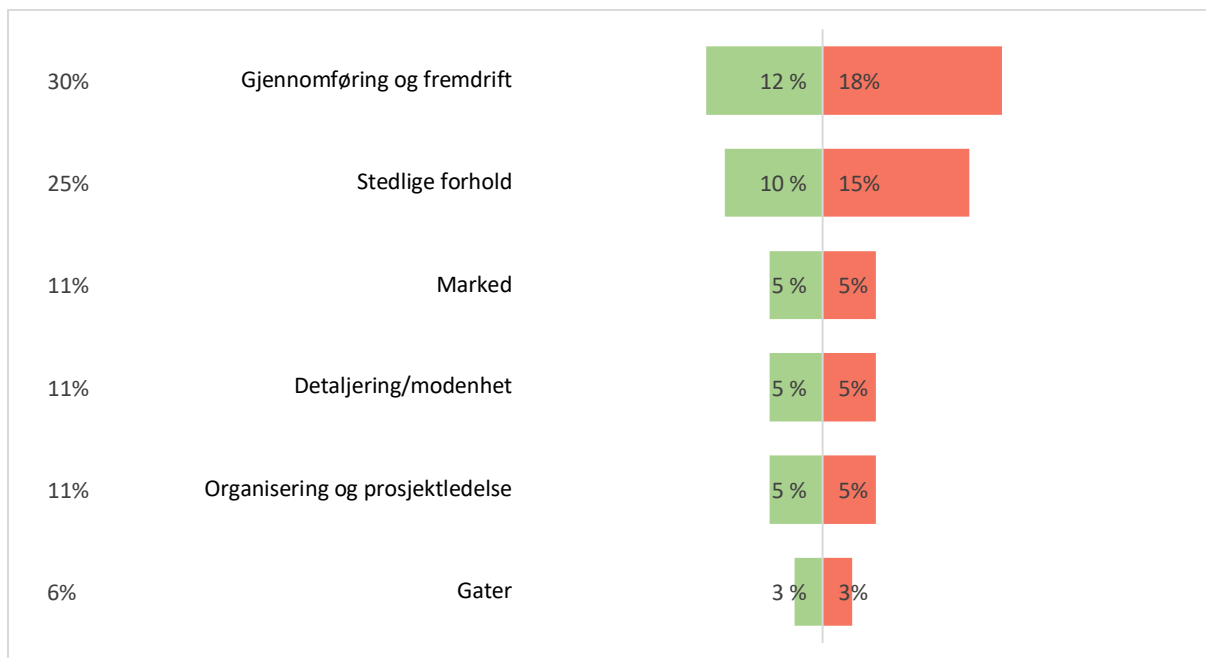
Akkumulert sannsynlighetskurve (S-kurve)

S-kurven viser estimert sannsynlighet for at man klarer å gjennomføre prosjektet innenfor en gitt kostnadsramme. Verdiene på y-aksen er percentiler og verdiene på x-aksen er kostnaden. Figuren under viser P15, P50 og P85, henholdsvis 1 047,2 mill., 1 333,6 mill. og 1 623,9 mill. kr.



Tornadodiagram

Tornadodiagrammet viser hvilke usikkerhetsfaktorer og kostnadselementer som i størst grad påvirker den totale usikkerheten i prosjektet. Usikkerhet er her definert som varians i de ulike tiltakene/faktorene. Prosentene til høyre (røde stolper) viser i hvilken grad tiltaket/faktoren vil medføre en *økning* i totalkostnaden. Prosentene på venstre side (grønne stolper) forteller i hvilken grad tiltaket/faktoren kan medføre en *reduksjon* i prosjektets totalkostnad. Den totale påvirkningen per tiltak/faktor er vises i kolonnen til venstre.



Det fremkommer av figuren at «Gjennomføring og fremdrift» og usikkerhetene knyttet til dette forholdet, utgjør 30 % av den totale usikkerheten i prosjektet. Sammen med «Stedlige forhold», «Marked» og «Detaljering/modenhet» utgjør dette 77 % av den totale usikkerheten i prosjektet. Flere av forholdene er faktorer som kan påvirkes og styres internt og bør derfor vies ekstra oppmerksomhet i både planleggings- og gjennomføringsfasen.

4 Kostnad per tiltak

Tabellen nedenfor viser forventet kostnad (P50) fordelt på de enkelte tiltakene. Forventet tillegg fra estimatusikkerhet og usikkerhetsfaktorene er fordelt forholdsmessig på basiskostnadene innenfor de respektive tiltaksgrupper, og gir P50-verdi per tiltak. Kostnadmessige virkninger av de generelle usikkerhetsforhold er fordelt basert på hvert tiltaks forventede kostnad, uten nærmere vurderinger av usikkerhetsforholdenes mulige virkninger i de respektive tiltak. Det er altså ikke vurdert hvorvidt enkelte tiltak trekker mer i den ene eller andre retningen i denne teoretiske kostnadsfordelingen.

ID	Tiltak	P50 fordelt
1.1	Maridalsveien	98 672 024
1.2	Kristoffer Aamots gate	86 891 539
1.3	Sandakerveien	82 212 125
1.4	Nedre Gjerdrums vei	26 688 792
1.5	Gullhaug torg (gate)	30 205 696
1.6	Nydalen bruks vei	27 072 887
1.7	Nydalsveien frem til Gullhaug torg	14 321 413
1.8	Gullhaugveien	33 245 851
1.9	Ny gate forlengelse av Nydalen allé	13 649 900
1.10	Gunnar Schjelderups vei	15 366 655
1.11	Øvre Gjerdrums vei, nordre del	39 382 674
1.12	Øvre Gjerdrums vei, østre del	10 235 536
1.13	Krysset Maridalsveien x Nydalen bruks vei	796 632
1.14	Krysset Maridalsveien x Nygårdsveien	405 566
1.15	Krysset Maridalsveien x Kristoffer Aamots gate	10 498 268
1.16	Krysset Kristoffer Aamots gate x Nydalsveien	9 601 025
1.17	Krysset Kristoffer Aamots gate x Sandakerveien	17 033 314
1.18	Krysset Vitaminveien x Gunnar Schjelderups vei	29 772 810
1.19	Storokrysset	203 728 561
1.20	Snuplass i nordenden av kommunal vei Gunnar Schjelderups vei	3 082 395
1.21	Snuplass i enden av kommunal vei Nydalsveien vest for elva	17 801 777
1.22	Krysset Sandakerveien x Gjerdrums vei	861 495
1.25	Krysset Nydalen allé/tiltak 1.14 x Gunnar Schjelderups vei	936 397
1.26	Krysset Nydalen allé x Sandakerveien	1 319 725
2.1	Gangvei ved Maridalsveien 121	2 122 992
2.2	Gang- og sykkelvei ved Gjerdrums vei 10 D og Nydalen bru	981 699
2.3	Universelt utformet gangvei fra Sandakerveien til Akerselva, universelt utformet	19 691 757
2.4	Gangforbindelse Sandakerveien til Gullhaug torg (gate) nord	6 023 972
2.5	Gangforbindelse Sandakerveien til Gullhaug torg (gate) sør	7 483 882
2.6	Gangforbindelse fra Sandakerveien til Gullhaug torg (gate) nord	5 321 376
2.7	Gangforbindelse Sandakerveien til Gullhaug torg (gate) sør	6 226 066
2.8	Gangvei øst for Fiskarsbygget	22 570 496
2.9	Gangforbindelse Maridalsveien 299	701 481
2.10	Forbindelse fra Gullhaug gård til Gullhaug torg	4 659 833
2.11	Gangforbindelse mellom Akerselva og nordsiden av BI	14 576 839

2.12	Gangvei langs Akerselva i sør og forbindelse til Nydalen allé	1 859 035
2.13	Gangforbindelse mellom Gunnar Schjelderups vei/ og Sandakerveien	2 068 234
2.15	Gangforbindelse fra Storo til parkområder	12 296 438
2.16	Gangforbindelse fra torg ved Storo storsenter og nordover (tidligere del av tiltak 3.10)	8 845 366
2.17	Gangforbindelse bak Gjerdrums vei 11	3 408 899
2.18	Tiltak for å tydeliggjøre gangforbindelser i Grandalen	167 747
2.19	Trapp ved Blegieriet/Gjerdrums vei 16 og utbedring av sti	761 059
2.20	Utvidelse av privat trapp mellom nr 14/16 og garasjeanlegg	325 467
2.21	Bredere turvei vest for badeplass, eventuelt i bakkant av plenen.	632 307

3.1	Oppholdsplass ved Nydalen Compagnie Bomullsspinneri	4 063 641
3.2	Plassen under Nydalsbrua	10 834 355
3.3	Torg Ellendalen Spinneri	5 801 264
3.4	Fiskars torg	4 341 351
3.5	Ny park ved Schibsted	30 388 242
3.6	Ny park bak Storo storsenter	20 862 125
3.7	Storo storsenter torg	18 163 687
3.8	Gullhaug torg	15 292 465
3.9	Strøgsgate fra Gullhaug torg via Nydalsveien, Nydalen Allé til Kristoffer Aamots gate	34 506 437
3.11	Torg ved Storogården	20 120 834

1.23	Utvidelse av undergangen der Gjøvikbanen krysser Sandakerveien	74 827 313
1.24	Utvidelse av undergangen der Ring 3 krysser Gjerdrums vei	111 833 344
2.14	Kryssing under Gjøvikbanen	88 024 460

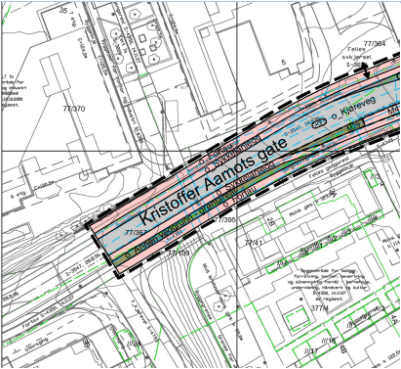
SUM	1 333 567 521
------------	----------------------

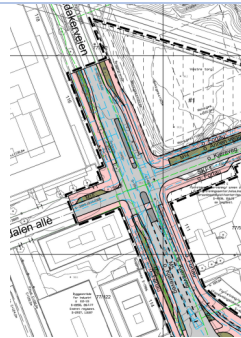
5 Vedlegg

5.1 Tiltaksliste

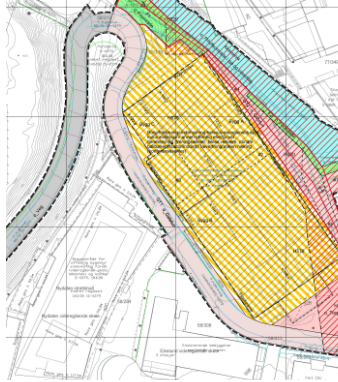
Nr.	Tiltak	Standard	Omfang	Andre forutsetninger	Illustrasjon
Gater/Veier					
1.1	Maridalsveien	Normal	Vei Kjørebane - Bredde: 3,5 + 3,5 m Sykkelfelt - Bredde: 2,2 + 2,2 m Fortau - Bredde: 3 m + 3 m Lengde 1 160 m Rundkjøring v. Karl Munks vei Kjørebane - Lengde: 207 m - Bredde: 8,5 m Sykkelfelt - Lengde: 156 m - Bredde: 2,2 + 2,2 m Fortau - Lengde: 156 m - Bredde: 3 m + 3 m	- Opphøyd sykkelfelt - Sykkelfelt legges bak bussholdeplasser - Tilrettelegging for syklist i kryss, samt rundkjøring v. Karl Munks vei - Inkluderer rundkjøring v. Karl Munks vei - Overvannstiltak i dreneringslinje fra Nygårds Allé til Kristoffer Aamots gate - Belysning	

TOR Nydalen

			Lengde rundkjøring: 70 m		
			Total lengde: 1 230 m		
1.2	Kristoffer Aamots gate	Høy	Kjørebane - Bredde: 3,5 + 3,5 m Sykkelfelt - Bredde: 2,2 + 2,2 m Fortau - Bredde: 3 m + 2,5 m Bepantning - Bredde: 2 m Total lengde: 480 m	- Utforming og innhold i henhold til reguleringssak for Vitaminveien (datert 09.11.2018) og plankart (datert 19.08.2021) - Tiltaket er delt opp i to delstrekninger som fremgår både av denne rapporten og TOR Storo og Lillo - Opphøyd sykkelfelt - Sykkelfelt legges bak bussholdeplasser - Eksisterende beplantning beholdes - Kobling til eksisterende gang- og sykkelforbindelse langs Akerselva. - Utvidelse av bru - Belysning - Overvannstiltak	

1.3	Sandakerveien	Høy	Kjørebane - Bredde: 3,5 + 3,5 m Sykkelfelt - Bredde: 2,2 + 2,2 m Fortau - Bredde: 3 m + 3 m Bepantning - Areal: 1 632 m Total lengde: 650 m	- Utforming og innhold i henhold til reguleringsak for Vitaminveien (datert 09.11.2018) og plankart (datert 19.08.2021). - Eksisterende beplantning beholdes - Opphøyd sykkelfelt - Sykkelfelt legges bak bussholdeplasser - Belysning - Overvannstiltak	
1.4	Nedre Gjerdrums vei	Høy	Kjørebane - Bredde: 3 + 3 m Fortau - Bredde: 3 + 3 m Total lengde: 310 m	- Grenser mot tiltak 3.1 (Oppholdsplass ved Nydalen Compagnie Bomullsspinneri). Møblering inkluderes i tiltak 3.1. - Belysning - Overvannstiltak	
1.5	Gullhaug Torg (gate)	Høy	Kjørebane - Bredde: 3 + 3 m Fortau - Bredde: 3 + 3 m Total lengde: 275 m	- Vi registrerer at gaten er en del av tiltak 3.9 strøgsgate. Strøgsgatebeskrivelsen er av høyere kvaliteter enn det beskrivelsen av tiltak 1.5 tilsier. Vi legger derfor til grunn høy standard på dette tiltaket. - Etter arbeidsmøte med EBY, PBE, BYM og VAV legger vi	

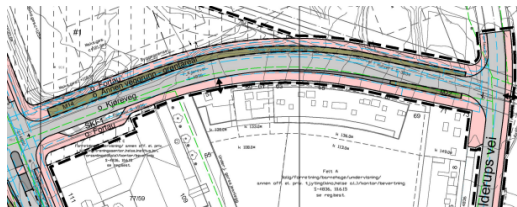
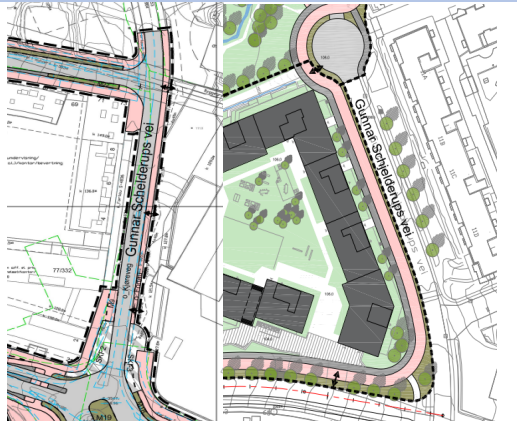
TOR Nydalen

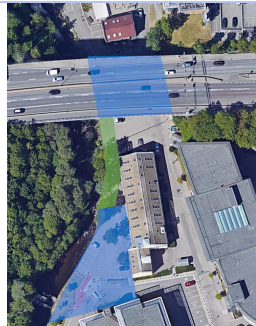
				oppgitt prinsippsnitt på 12 m til grunn for beregning. • Vi registrerer at TOR Nydalen inkluderer en del av Nydalsveien i tiltaket. Vi legger til grunn at tiltaket kun omfatter gatestrekket fra Gullhaugveien til Nydalsveien ved Gullhaug torg. • TOR Nydalen oppgir en lengde på 200 m. Vår oppmåling viser 275 m. Vi legger derfor 275 m til grunn. • Belysning • Overvannstiltak	
1.6	Nydalen bruks vei	Høy/Normal	Maridalsveien til midt av sving Kjørebane • Bredde: 3,25 + 3,25 m Fortau • Bredde: 3 m Lengde: 200 m Gatetun fra sving til Fiskars torg Kjørebane • Areal: 1 348 m² Fortau • Areal: 653 m²	Maridalsveien til midt av sving • Ensidig fortau • Utvidelse av sving • Belysning • Overvannstiltak Gatetun fra sving til Fiskars torg • Opparbeides som gatetun i henhold til planforslag for Nydalen 32B, datert 23.03.2020 • Gatetun opparbeides med kjørebane.	

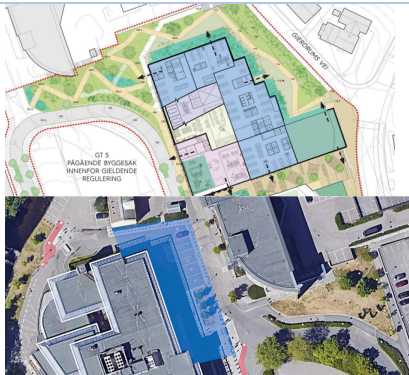
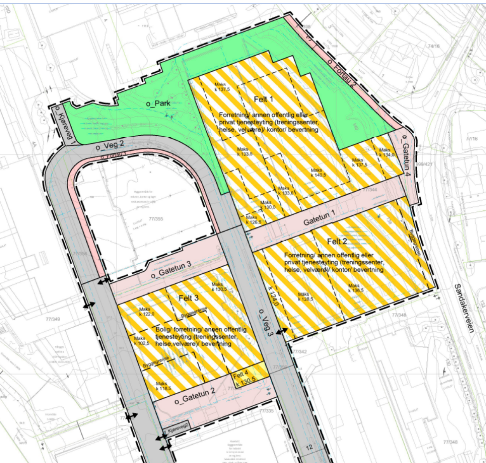
TOR Nydalen

				• Kantstein ved inn- og utkjøring som fartshindre. • 10t akseltrykk (evt. 13t for renovasjonsbiler) • Høy standard, naturstein • Møblering • Belysning • Overvannstiltak	
1.7	Nydalsveien frem til Gullhaug torg	Normal	Kjørebane • Bredde: 3,25 + 3,25 m Fortau • Bredde: 3 + 3 m Varelommer • Areal: 85 m² Beplantning: • Areal: 104 m² Lengde: 250 m	• Sykkel som en del av blandet trafikk • Overvannstiltak/regnbed erstatter dagens parkeringsplasser • To vareleveringslommer beholdes • Eksisterende beplantning beholdes • Belysning • Overvannstiltak	
1.8	Gullhaugveien	Høy	Kjørebane • Bredde: 3 + 3 m Fortau • Bredde: 2,5 + 2,5 m Beplantning • Bredde: 1,5 m Lengde: 410 m	• Dagens vei er opparbeidet med et tverrsnitt på 12,5 m. Forutsetter at dette tverrsnittet videreføres. • Asfaltering av kjørebane • Naturstein på fortau • Eksisterende beplantning beholdes • Belysning • Overvannstiltak	

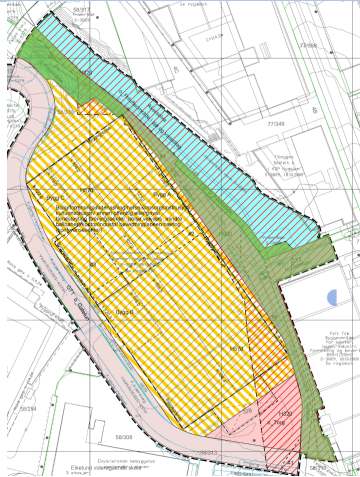
TOR Nydalen

1.9	Ny gate-forlengelse av Nydalen Allé	Normal	Kjørebane - Bredde: 3,25 + 3,25 m Fortau - Bredde: 3 + 3 m Beplantning - Bredde: 1,5 m Lengde: 190 m	- Opparbeides i henhold til plansak for Vitaminveien (datert 09.11.2018) og plankart (datert 19.08.2021) - Delvis opparbeidelse av beplantning på begge sider - Belysning - Overvannstiltak	
1.10	Gunnar Schjelderups vei	Normal	Nord for storsenteret Kjørebane - Bredde: 3,25 + 3,25 m Fortau - Bredde: 3 + 3 m Beplantning - Areal: 218 m² Lengde: 130 m Ved Storsenteret Kjørebane - Bredde: 3,25 + 3,25 m Fortau - Bredde: 3 + 3 m Lengde: 120 m Total lengde: 250 m (ekskl. rundkjøring og snuplass)	- Opparbeides i henhold til plansak for Vitaminveien og Sandakerveien 113-119 (datert 28.03.2021) - Fartshinder - Bevare eksisterende beplantning - Belysning - Overvannstiltak	
1.11	Øvre Gjerdrums vei, nordre del	Normal	Kjørebane Bredde: 3 + 3 m Sykkelfelt	TOR Nydalen, datert 09.12.2021, beskriver lengden på denne veien til 180 m. Vi	

			- Bredde: 2,2 m Fortau - Bredde: 3 + 3 m Total lengde: 410 m	måler den til 410 m, slik tidligere versjoner av TOR Nydalen. Legger derfor 410 m til grunn. - Gaten tilpasses bevaringsverdig bebyggelse og grøntstruktur - Utvidelse av bro - Belysning - Overvannstiltak	
1.12	Øvre Gjerdrums vei, østre del	Normal	Kjørebane - Bredde: 3 + 3 m Sykkelfelt - Bredde: 2,2 m Fortau - Bredde: 3 + 3 m Total lengde: 180 m	- Forbindelse til gang-/sykkelvei til Ring 3 merkes/skiltes - Belysning - Overvannshåndtering	
Gangforbindelser					
2.1	Gangvei ved Maridalsveien 323	Normal	Gangvei: 3 m Lengde: 260 m	- Utvidelse av gangforbindelse - Gangvei asfalteres - Merking/skilting av gangvei	
2.2	Gang- og sykkelvei ved Gjerdrums vei 10 D og Nydalen bru	Normal	Gangvei: 3 m Sykkelvei: 2,2 + 2,2 m Lengde: 40 m Beplantningsfelt: 30 m ²	- Grenser til tiltak 3.2 og 3.3. Gang- og sykkelvei gjennom disse tiltakene kostnadsberegnes i tiltakene. (Grensesnittet til tiltak 2.2 er markert i grønt i figur) - Asfaltert dekke - Belysning	

2.3	Universelt utformet gangvei fra Sandakerveien til Akerselva	Normal	Areal park: 3 100 m² Areal gatetun: 1 000 m² Universelt utformet sti Bredde: 2 m Lengde: 250 m	• Utformes i henhold til planforslag (datert 25.06.2020) og illustrasjonsheftet (datert 03.06.2020) Sandakerveien 138-140 og Gullhaug torg • Delvis utformes som parkdrag, se illustrasjon. • Universell utformet gangsti, asfaltert • Delvis utformes som gatetun, se illustrasjon markert med blått • Belysning • Møblering	
2.4	Gangforbindelse Sandakerveien til Gullhaug torg (gate) nord	Høy	Areal: 745 m² Trapp bredde: 2 m	• Utformes i henhold til planforslag (datert 25.06.2020) og illustrasjonsheftet (datert 03.06.2020) Sandakerveien 138-140 og Gullhaug torg • Riving av eksisterende konstruksjoner medtas ikke • Utføres med dekke og kanter av naturstein eller betong. • Terrassering med naturstein i grøntareal • Rekkverk (design) i trapper • Åpen overvannshåndtering, supplert med regnbed • Belysning (design) • Møblering (design)	

2.5	Gangforbindelse Sandakerveien til Gullhaug torg (gate) sør	Høy	Areal: 1 000 m ² Trapp bredde: 2 m	• Forutsettes tilsvarende utforming som for tiltak 2.4 • Riving av eksisterende konstruksjoner medtas ikke • Utføres med dekke og kanter av naturstein eller betong. • Terrassering med naturstein i grøntareal • Rekkverk (design) i trapper • Åpen overvannshåndtering, supplert med regnbed • Belysning (design) • Møblering (design)	 Illustrasjon mulig utforming trapp i tiltak 2.4 - 2.7, jf. TOR Nydalen
2.6	Gangforbindelse fra Akerselva til Gullhaugveien	Høy	Areal: 670 m ² Trapp bredde: 2 m	• Utformes i henhold til planforslag (datert 25.06.2020) og illustrasjonsheftet (datert 03.06.2020) Sandakerveien 138-140 og Gullhaug torg • Utføres med dekke og kanter av naturstein eller betong. • Terrassering med naturstein i grøntareal • Rekkverk (design) i trapper • Åpen overvannshåndtering, supplert med regnbed • Belysning (design) • Møblering (design)	 Illustrasjon mulig utforming trapp i tiltak 2.4 - 2.7, jf. TOR Nydalen
2.7	Gangforbindelse fra Gullhaugveien til Fiskars torg	Høy	Areal: 800 m ² Trapp bredde: 2 m	• Utformes i henhold til planforslag (datert 25.06.2020) og illustrasjonsheftet (datert	

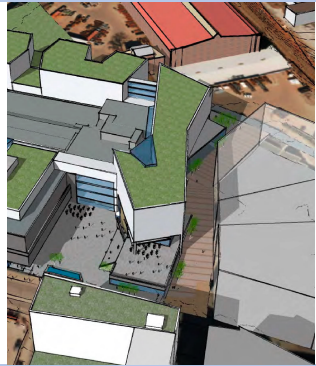
				03.06.2020) Sandakerveien 138-140 og Gullhaug torg • Utføres med dekke og kanter av naturstein eller betong. • Terrassering med naturstein i grøntareal • Rekkverk (design) i trapper • Åpen overvannshåndtering, supplert med regnbed • Flomvei medtas i beregningen av tiltak 2.8 • Belysning (design) • Møblering (design)	
2.8	Gangvei øst for Fiskarsbygget	Høy	Areal: 1 925 m2	• Planforslag datert 23.03.2020 legges til grunn for utforming av tiltaket. • Tiltakets grensesnitt er markert med grønt i illustrasjon. • Utføres med dekke og kanter av naturstein eller betong. • Friområdet i nord utføres som park/grøntareal • Terrassering med naturstein i grøntareal • Rekkverk (design) i trapper • Åpen overvannshåndtering, supplert med regnbed • Belysning (design) • Møblering (design)	

TOR Nydalen

				• På strekningen der det stilles krav om opparbeidelse av flomløp, utformes gangforbindelsen til et kjørbart betongtrau med bredde= 4,0 meter og vegger/kanter med høyde= 1,0 meter. Det tas høyde for merkostnader knyttet til variasjoner og detaljer både av hydrauliske og estetiske hensyn. • Vegger utformes som terrasser/trappetrinn/amfi i utvalgte partier, for å øke tilgjengeligheten til sidearealene.	
2.9	Gangforbindelse Maridalsveien 299		Turvei opp til Maridalsveien Bredde: 3 m Lengde: 73 m	• Forutsetter ingen tiltak Gullhaug bru til turvei opp til Maridalsveien • Turvei opp til Maridalsveien oppgraderes • Overvannstiltak	
2.10	Gangforbindelse fra Gullhaug gård til Gullhaug torg	Høy	Gangvei Bredde: 2 m Lengde: 110 m Areal parkområde: 1 150 m ²	• Planforslag datert 21.05.2021 legges til grunn for utforming av tiltaket. • Tiltakets grensesnitt er markert med grønt i illustrasjon. • Utarbeides som parkområde	

TOR Nydalen

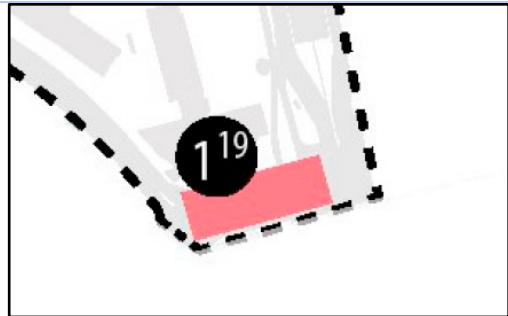
				• Universelt utformet traverserende gangvei fra Gullhaug torg til Sandakerveien • Gangvei asfalteres	
2.11	Gangforbindelse mellom Akerselva og nordsiden av BI	Normal		• Utvidelse av lokk over Nydalen parkeringshus for å flytte gangforbindelse/trapp lenger fra bebyggelse, samt utvide snittet.	
2.12	Gangvei langs Akerselva i sør og forbindelse til Nydalen allé	Normal	Gangvei langs Akerselva Lengde: 230 m Bredde: 4 m Forbindelse til Nydalen allé Lengde: 120 m Bredde: 3 m	Gangvei langs Akerselva • Terrengarrondring/ geometrisk utforming • Nytt grusdekke • Belysning Forbindelse til Nydalen allé • Skilting og merking av gangforbindelse • Ingen tiltak knyttet til overflater	
2.13	Gangforbindelse mellom Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien	Normal	Alternativ 1 Gangforbindelse gjennom park Lengde: 175 m Bredde: 4 m Alternativ 2 Langs Gunnar Schjelderups vei og Nydalen allé Kostnadsberegnes som en del av tiltak 1.9 og 1.10	• Asfaltert dekke • Belysning Iht. tilbakemelding fra EBY	

2.15	Gangforbindelse fra Storo til parkområder	Normal	Sykkelfelt: 2 m + 2 m Gangvei: 3 m Beplantning: 1 m Lengde: 420 m	• Asfalt • Møblering • Belysning • Siste del av strekningen til Gunnar Schjelderups vei har stor høydeforskjell. Forutsetter terrengarrondring/geometrisk utforming	
2.16	Gangforbindelse fra torg ved Storo storsenter og nordover	Høy	Areal: 1 204 m ²	• Utformes i henhold til illustrasjoner, datert 03.06.2020. • Utformes som gatetun • Naturstein • Grøntpreg/regnbed • Belysning • Møblering	
2.17	Gangforbindelse bak Gjerdrums vei 11		Fra Gjerdrums vei til undergang Bredde: 5,75 m Lengde: 107 m Undergang til privat vei Bredde: 3 m Lengde: 118 m	• Asfaltert fra Øvre Gjerdrums vei til undergang under Gjøvikbanen • Grusdekke fra undergang • Oppgradering av undergang	
2.18	Tydeliggjøre gangforbindelser i Grandalen			• Skilting og merking av turvei	

2.21	Bredere turvei vest for badeplass		Lengde: 220 m Bredde: 4 m	- Grensesnitt fra Øvre Gjerdrums vei til Grandalen bru, vestsiden av Akerselva - Eksisterende bredde er 3 m. Forutsetter breddeutvidelse til 4 m - Grusdekke - Skilting og merking av turvei	
2.22	Flytting av fotgjengerovergang for å tydeliggjøre inngangen til turveien.			- Ingen tiltak - Opparbeidelse av nytt fotgjengerovergang ved oppgradering av Øvre Gjerdrums vei medtas i tiltak 1.11	
Kryss					
1.13	Krysset Maridalsveien x Nydalen bruks vei	Normal	Areal fortau: 108 m ² Areal kjørevei: 80 m ² Totalt areal: 188 m ²	- Areal justeres til det min. av kjøreareal og resterende gangareal - Senke sykkelfelt i krysningspunkt - Gangfelt markeres og synliggjøres - Vegetasjon ryddes i sørøstre hjørne - Kantsteinslinjer - Vegskilt - Overvannstiltak - Belysning	

1.14	Krysset Maridalsveien x Nygåardsveien	Normal	Areal fortau: 33 m2 Areal kjørevei: 39 m2 Totalt areal: 72 m2	• Avkjørsel • Areal justeres til det min. av kjøreareal og resterende gangareal • Reasfaltering • Opphøyd sykkelfelt senkes i krysningspunkt • Vegetasjonsrydding for åpning av sikt • Overvannstiltak • Belysning	
1.15	Krysset Maridalsveien x Kristoffer Aamots gate	Normal	Kjørefelt • Lengde: 133 m • Bredde: 7 - 10,5 m Fortau • Bredde: 3 m • Lengde: 130 m Sykkelfelt • Bredde: 2,2 m • Lengde: 190 m Annen veigrunn: 290 m2 Plantefelt: 64 m2 Totalt areal: 2 492 m2	• Utforming i henhold til Gatenormal for Oslo, datert 01.12.2020. • Opphøyd gangfelt • Innsnevre kjørefelt til fordel for sykkelfelt • Overvannstiltak • Belysning	
1.16	Krysset Kristoffer Aamots gate x Nydalsveien	Normal/høy	Kjørefelt • Bredde: 7 – 13,5 m • Lengde: 113 m Fortau • Bredde: 3 m • Lengde: 113 m Sykkelfelt	• Utforming i henhold til Gatenormal for Oslo, datert 01.12.2020. • Opphøyd gangfelt • Innsnevre kjørefelt til fordel for sykkelfelt • Overvannstiltak	

			- Bredde: 2,2 m - Lengde: 163 m Annen veigrunn: 140 m² Plantefelt: 111 m² Totalt areal: 2 135 m²	Belysning	
1.17	Krysset Kristoffer Aamots gate x Sandakerveien	Høy	Kjørefelt - Lengde: 130 m - Bredde: 6 - 12,5 m Fortau - Lengde: 162 m - Bredde: 3 m Sykkelfelt - Lengde: 244 m - Bredde: 2,2 m Annet vegareal: 300 m² Annen veggrunn/grønt: 97 m² Totalt areal: 2 720 m²	- Lyskryss med signal - Innsnevre kjørefelt til fordel for sykkelfelt - Følge Vitaminveien Planforslag til offentlig ettersyn – detaljregulering, datert 19.08.2021 - Overvannstiltak - Belysning	
1.18	Krysset Vitaminveien x Gunnar Schjelderups vei	Høy	Kjørefelt - Lengde: 191 m - Bredde: 6,5 – 11 m Fortau - Areal: 1 000 m² Sykkelfelt - Lengde: 262 m - Bredde: 2,2 m Annet vegareal: 130 m²	- Opphøyde gangfelt - Følge Vitaminveien Planforslag til offentlig ettersyn – detaljregulering, datert 19.08.2021 - Overvannstiltak - Belysning	

			Annen veggrunn/grønt: 500 m² Torgareal: 720 m² Totalt areal: 4 826 m²		
1.19	Storokrysset	Høy	Totalt torgareal: 1 340 m² Areal gangbro: 175 m²	• Tiltaket omfatter torget på Storo bru • Lokk over dagens nedgang til t-bane, samt utvidelse mot øst. • Gangforbindelse (brukonstruksjon) rundt Storogården på østsiden av bygget. • Nytt belyningskonsept • Overvannstiltak	 
1.22	Krysset Sandakerveien x Gjerdrums vei	Normal/høy	Fortau: 93 m² Kjøreveg: 76 m² Totalt areal: 169 m²	• Tosidig fortau som en del av vegutformingen • Kantsteinslinjer • Senking av opphøyd sykkelfelt i krysningspunkt • Oppmerking og skilt • Overvannstiltak • Belysning	

TOR Nydalen

1.25	Krysset Nydalen allé/tiltak 1.14 x Gunnar Schjelderups vei	Normal	Fortau: 66 m2 Kjøreveg: 96 m2 Totalt areal: 162 m2	• Kantsteinslinjer • Opphøyd gangfelt • Oppmerking og skilt • Overvannstiltak • Belysning	
1.26	Krysset Nydalen allé x Sandakerveien	Høy	Fortau: 54 m2 Kjøreveg: 83 m2 Beplantning: 20 m2 Totalt areal: 157 m2	• Opphøyd gangfelt • Beplantning • Oppmerking og skilt • Overvannstiltak • Belysning	
Undergang					
1.23	Utvidelse av undergangen der Gjøvikbanen krysser Sandakerveien	Normal	Kjørefelt • Bredde: 3 + 3 m • Lengde: 15 m Fortau • Bredde: 3 m • Lengde: 15 m	• Utvidelse/ny konstruksjon	
1.24	Utvidelse av undergangen der Ring 3 krysser Gjerdrums vei	Normal	Kjørefelt • Bredde: 3 + 3 m • Lengde: 25,5 m Fortau • Bredde: 3 m • Lengde: 25,5 m	• Utvidelse/ny konstruksjon	
Snuplass					
1.20	Snuplass i nordenden av kommunal vei Gunnar Schjelderups vei	Normal	Sykkelfelt • Bredde: 2,5 m • Lengde: 54 m	• Oppmerking og skilt • Kantsteinslinjer • Separat sykkelfelt med påkobling G/S	

			Gangvei - Bredde: 4 m - Lengde: 50 m Beplantning: 50 m² Snuplass: 343 m²		
1.21	Snuplass i enden av kommunal vei Nydalsveien vest for elva	Høy	Areal: 2 150 m² - Utforming og grensesnitt i henhold til Gullhaug Torg 2A mfl. Planforslag til politisk behandling, datert 22.05.2018 - Inkluderer Gullhaug bro - Naturstein - Møblering - Kantsteinslinjer - Beplantning - Belysning		
Andre tiltak					
2.14	Kryssing under Gjøvikbanen		Vi ser tre hovedutfordringer som må løses for at tiltaket skal kunne realiseres: - Det må graves i vollen under Gjøvikbanen og en eventuell realisering må koordineres med Bane Nor. <u>Kalkyleforutsetning:</u> Vi forutsetter at det kan defineres trafikkfri periode/evt. nattarbeid for fundamentering og installasjon av en interimsbro i eksisterende banetrasé. Alle arbeider med midlertidighet og reetablering av banens infrastruktur inkluderes i kostnadsberegningen. - Ny adkomstveg til krysningspunktet, fra sør, kommer i konflikt med støttemur langs Gunnar Schjelderups vei.		

			<u>Kalkyleforutsetning:</u> Det gjøres ikke inngrep i Gunnar Schjelderups vei med tilhørende mur. Adkomst til kryssing under Gjøvikbanen etableres mellom mur og bebyggelsen i Gunnar Schjelderups vei 13. Parkeringsplass øverst i Gunnar Schjelderups vei innsnevres og terrenget senkes. Det etableres ny støttemur langs resterende p-plass i forlengelsen av ny kulvertvegg for å sikre kontinuitet i ny gangforbindelse sørover fra krysningspunktet. 3. Anleggsarbeidet vil berøre mye infrastruktur langs Ring 3 <u>Kalkyleforutsetning:</u> Gang og sykkelvei langs Ring 3 stenges forbi krysningspunktet, med oppmerking og sikring av midlertidig trasé over Ring 3 via lokalveger til Grensenveien og Storokrysset. Østgående busstopp på Ring 3 stenges midlertidig. Rampe ned til krysningskulvert på nordsiden av jernbanen etableres vestvendt og sikres med sekantpelevegger eller stålrørspunt som del av permanent konstruksjon. Rampen utføres med avstivende betongdekke i vegtrauet. Avstiving i topp sikres med kantdrager med eventuelle forankringsplater og/eller stag. Det legges til grunn at langsgående kabelanlegg kan frigraves og legges til siden forbi arbeidsområdet.		
2.19	Trapp ved Blegeriet/Gjerdrums		Alle betongkonstruksjoner plasstøpes. Tretrapp Bredde: 2 m Lengde: 2,1 m	Tretrapp: • Rive eksisterende • Inntrinn av naturstein	

TOR Nydalen

	vei 16 og utbedring av sti		Steintrapp Bredde: 2 m Lengde: 6,5 m Gangsti Bredde: 2,1 m Lengde: 108 m	• Rekkverk av tre Steintrapp: • Beholde terrengformasjon • Inntrinn av naturstein Gangsti • Grusdekke	
2.20	Utvidelse av privat trapp mellom nr 14/16 og garasjeanlegg ved videre utvikling av området		Trapp Bredde: 2,0 m Lengde: 18,3 m Plantefelt Bredde: 3 m Lengde 18,3 m	• Rive eksisterende • Beholde terrengformasjon • Inntrinn av naturstein • Rekkverk av tre • Ny bredde: 2 m • Plantefelt på hver side (busk og stauder)	
Park/torg/møteplass					
3.1	Oppholdsplass ved Nydalen Compagnie Bomullsspinneri	Normal	Bepplantningsfelt: 100 m2 Fortau 130 m2 Torg: 520 m2 Totalt areal: 750 m2	• Grensesnitt: som skissert i illustrasjon til høyre • Riving av asfalt • Belysning • Møblering • Asfaltdekke • Bepplantingsfelt og reetablering av kantvegetasjon • Kantsteinslinjer • Fortau	
3.2	Plassen under Nydalsbrua	Normal	Bro • Bredde: 3 m • Lengde: 17,5 m	• Grensesnittet settes til «skyggen av Nydalsbroen»	

TOR Nydalen

			Sykkelfelt - Bredde: 2 m - Lengde: 38 m Beplantingsfelt: 276 m ² Areal torg: 780 m ² Totalt areal: 1 056 m ²	- Bredde på gangbro settes til 3 m - Belysning - Lekeapparat - Møblering - Asfaltdekke - Beplantingsfelt og reetablering av kantvegetasjon - Overvannshåndtering - G/S med påkobling til Gjerdrums vei (jfr. Tiltak 2.2)	
3.3	Torg Ellendalen Spinneri	Normal	Sykkelfelt - Bredde: 2 m - Lengde: 56 m Beplantningsfelt: 320 m ² Areal torg: 733 m ² Totalt areal: 1 165 m ²	- Grensesnitt: Som skissert i illustrasjon til høyre - Grønt preg og naturkvaliteter - Busker, plantefelt, reetablering av kantvegetasjon - Asfaltdekke - Belysning - Kantsteinslinjer - G/S gjennom torget (jfr. 2.2)	
3.4	Fiskars Torg	Høy	Areal: 560 m ²	- Nydalsveien 32B Planforslag til politisk behandling, Alt. 1, datert 23.03.2020, legges til grunn for utforming - Naturstein - Beplantning - Belysning - Møblering	

TOR Nydalen

3.5	Ny park ved Schibsted	Høy	Areal: 15 000 m2	• Utforming og innhold i henhold til Reguleringsplanskisse for Sandakerveien 113-119 og 121, datert 28.03.2021.	
3.6	Ny park bak Storo storsenter	Normal	Areal: 5 000 m2	• Tilrettelegges for lek og mer støyende aktivitet som ballsport.	
3.7	Storo storsenter torg	Høy	Areal: 2 300 m2	• Utvides og oppgraderes som møteplass uten parkering. • Redusert tilrettelegging for varetransport • Innkjøring-/utkjøringsareal reduseres • Møblering og sitteplasser medtas	
3.8	Gullhaug torg	Høy	Areal: 2 000 m2	• Høye strøkskvaliteter • Opparbeides i henhold til bestemmelser i detaljregulering, plan for Gullhaug torg, vedtatt 24.06.2020	
3.9	Strøgsgate fra Gullhaug torg via Nydalsveien, Nydalen Allé til Kristoffer Aamots gate	Høy	Gullhaug torg (gate) (1.5) Medtas i tiltak 1.5 Sandakerveien (1.3) Medtas i tiltak 1.3	• Beplantning i skillet mellom gående og kjørende • Belysning • Møblering	

TOR Nydalen

			Nydalsveien Kjørebane - Bredde: 3 + 3 m Sykkelvei - Bredde: 2,2 + 2,2 m Fortau - Bredde: 3 + 3 m Beplantning - Bredde: 1 + 1 m Lengde: 260 m		
3.10	Parkareal på nordsiden av Sandakerveien 140			Medtas som en del av tiltak 2.3	
3.11	Torg og gangforbindelse til Storolokket	Normal	Areal torg: 330 m ²	Ny gangforbindelse gjennom eksisterende bygg (Storogården).	

Verifisering

Tittel: Nydalsveien 36-38 - utbyggingsavtale - del 2

ID: a7e8d900-f1f2-11f0-81de-779a21209695

Status: Signert av alle

Opprettet: 2026-01-15

Signaturer

Dag Tønder
dag.tonder@storebrand.no
Signert: 2026-01-16 12:09 [REDACTED], Dag Johannes Tønder

Andreas Henriksen Lerø
andreas.henriksen.lero@storebrand.no
Signert: 2026-01-16 12:10 [REDACTED], Andreas
Henriksen Lerø

Filer

Filnavn	Størrelse	Kontrollsum
Vedlegg 9 - Avtale om overføring av justeringsplikt.pdf	145.7 kB	861e b346 d13d 6d0f 6e7f 8ae2 a8dd fd5b 7e7a 9d6d 455d dd94 2b22 9666 7048 f869
Vedlegg 9 - Avtale om overføring av justeringsrett.pdf	144.6 kB	f702 b81e 75ba db5a 5832 f381 0e7a 3ba9 11d6 128d 6c17 88c8 207d c3ec f1f2 8ca5
Vedlegg 4 - Reguleringsbestemmelsene ny.pdf	267.6 kB	58fc 82df af3c facf 9dbc 8b49 5d75 c2b2 1f9d 4ced 9914 588e 3ea4 0a9b cdc0 3daf
Vedlegg 3 - Reguleringsplankartet ny.pdf	1.7 MB	1431 d32e 64bb f119 9bac 4b57 0031 fe5d bc8f 935a 56f4 c03b 65eb 48ea d261 3f01
Vedlegg 5 - Eiendommen.pdf	2.1 MB	f6c3 ee00 e9ca 0790 d28a d226 6864 ff22 dc25 31a8 900b 90ee a4f1 4ad4 5b37 6773
Vedlegg 7 - Realytelsene_ny.pdf	2.7 MB	ea54 5ca2 b373 e1da b7b6 9089 757c 9a6e 513f 405e f51f 70ce f185 4728 eb6c a885
Vedlegg 8 - Andre ytelser_ny.pdf	1.8 MB	9e34 c2e8 082f d1f3 ed87 fb7d ecd8 33bf 9011 d005 2381 0ba4 c229 5b8a ac56 e809
Vedlegg 6 - Kontantbidragstiltaket.pdf	4.6 MB	2f00 b439 b5b7 c2f6 1e1b 7ae9 7ff5 293f 257d 5bde ffc5 51fb 238e 008f d6f9 9013
Vedlegg 10 - Kostnadsberegning I.pdf	15.0 MB	849e c560 c234 d93c b06f be56 6273 11ef 59d5 60c9 a80b 8e40 d369 a1da cef8 8067

Hendelser

Dato	Klokkeslet	Hendelse
	t	
2026-01-15	10:15	Opprettet via API.
2026-01-16	12:09	Signert Dag Tønder Fullført med: BankID av Dag Johannes Tønder, [REDACTED]
2026-01-16	12:10	Signert Andreas Henriksen Lerø Fullført med: BankID av Andreas Henriksen Lerø, [REDACTED]

