

UTBYGGINGSAVTALE

for

Nydalsveien 36-38

Gnr. 77 bnr. 341 og 360 i Oslo kommune



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune Org.nr.: 958 935 420
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

heretter betegnet OK

og

Navn: Nydalsveien 36 AS Org.nr.: 982 100 445

og

Navn: Nydalsveien 38 AS Org.nr.: 982 100 488

Nydalsveien 36 AS og Nydalsveien 38 AS betegnes heretter samlet som Utbygger.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Andre ytelser: P-plassen, torget og parken omfattet av Reguleringsplanen § 8.1.1, § 9.5 og § 9.6 som skal opparbeides av Utbygger. P-plassen skal brukes av Sporveien. Torget og parken er regulerte til felles/privat formål, og det er tinglyst allmenn bruksrett på arealene.

Anleggsbidraget: Det totale bidraget Utbygger skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige og offentlig tilgjengelige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget, Realytelsene og Andre ytelser.

BBY: Oslo kommune v/ Boligbygg Oslo KF. Boligbygg Oslo KF eier, forvalter og leier ut Oslos kommunale boliger.

BRA: Bruksareal for bebyggelse beregnet i tråd med Reguleringsplanen og byggteknisk forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4, eller senere forskrift som erstatter denne.

Byggeplan:	En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre Realytelsene.
BYM:	Oslo kommune v/ Bymiljøetaten. Bymiljøetaten er kommunens representant/kontaktperson i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.
EBY:	Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten. I tillegg til å være kommunens primære kontaktperson i Utbyggingsavtalen, er Eiendoms- og byfornyelsesetaten også kommunens representant i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.
Eiendommen:	Gårds- og bruksnummer og eventuelt andre matrikkelenheter tilhørende Utbygger som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Justeringsavtaler:	Avtaler om overføring av justeringsrett og justeringsplikt for merverdiavgift som er påløpt i forbindelse med opparbeidelse av Realytelsene.
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som Utbygger skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltaket:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 10 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegning I:	Kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse av TOR Nydalen datert 25.02.2022 utarbeidet av Concreto AS, jf. Vedlegg 10.
Kostnadsberegning II:	Kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse av TOR Storo og Lillo datert 25.02.2022 utarbeidet av Concreto AS, jf. Vedlegg 11.
Kostnadsberegning III:	Kvalitetssikringsrapport – Kostnadsestimat Rekkefølgekrav i Nydalen datert 25.01.2024 utarbeidet av Concreto AS, jf. Vedlegg 12.
Kostnadsberegning IV:	Kostnadsestimat - Gullhaug torg/Nydalsveien infrastruktur og utendørsanlegg datert 04.09.2025 utarbeidet av AS Bygganalyse, jf. Vedlegg 13.
Realytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen §§ 8.1.1-8.1.5 og § 9.4 som skal opparbeides av Utbygger.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Nydalsveien 36-38 – S 5270, jf. Vedlegg 3 (reguleringsplankartet) og Vedlegg 4 (reguleringsbestemmelsene).

TOR Nydalen:	Tiltaksliste for offentlige rom i Nydalen datert 09.12.2021 jf. Vedlegg 1.
TOR Storo og Lillo:	Storo og Lillo Tiltaksliste for offentlige rom datert 16.12.2015 jf. Vedlegg 2.
Utbyggingsavtalen:	Denne avtale med vedlegg.

3 BAKGRUNN OG FORMÅL

I kommuneplan «Oslo mot 2030» er det fattet et forutsigbarhetsvedtak hvor det forutsettes at det inngås utbyggingsavtaler for å gjennomføre rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner, og at det som hovedprinsipp er utbygger som skal bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak.

Realisering av Reguleringsplanen gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlige rom i henhold til rekkefølgebestemmelsene som er vedtatt i Reguleringsplanen. Formålet med Utbyggingsavtalen er å regulere partenes rettigheter og plikter knyttet til gjennomføring av Reguleringsplanen, herunder finansiering, gjennomføring, overtakelse og ansvars- og risikoforhold.

4 GEOGRAFISK AVGRENSNING

4.1 Reguleringsplanen

Planområdet for Reguleringsplanen fremgår av Vedlegg 3, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer: 77/360, 77/341, 77/335 (del av), 77/359 (del av), 77/403 (del av), 57/382 (del av), 77/340 (del av), 77/358 (del av) og 77/400 (del av).

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. Vedlegg 5, og omfatter følgende matrikkelenheter: gnr./bnr. 77/341 og gnr./bnr. 77/360 som har adresse Nydalsveien 36-38. Dette omfatter også matrikkelenheter innenfor eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

Nydalsveien 36 AS og Nydalsveien 38 AS er formelle hjemmelshavere av Eiendommen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltaket

Kontantbidragstiltaket fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 10, som lyder som følger:

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.

Erfaringsmessig anser Plan- og bygningsetaten vilkåret ”sikret opparbeidet” som oppfylt når:

- Utbyggingsavtalen er vedtatt,
- Kontantbidraget er innbetalt i henhold til punkt 6.2.3 og
- OK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene og/eller tiltakene er fullfinansierte ved hjelp av offentlige bidrag vedtatt av kompetent organ i Oslo kommune.

Dersom Kontantbidragstiltaket ikke anses «sikret opparbeidet» på det tidspunktet Utbygger skal søke om rammetillatelse, må Utbygger søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. Utbygger har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5.2 Realytelsene

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen §§ 8.1.1-8.1.5 og § 9.4, som lyder som følger:

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.

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.

Realytelsene som omfattes av Utbyggingsavtalen omfatter følgende tiltak: Gatetun 1, Gangvei, Veg 1, Fortau 1, Fortau 2 og Fortau 3.

Dersom Realytelsene ikke anses «opparbeidet»/«sikret opparbeidet» på det tidspunktet Utbygger skal søke om midlertidig brukstillatelse/rammetillatelse, må Utbygger søke Plan- og

bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. Utbygger har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5.3 Andre ytelser

Andre ytelser er beskrevet i rekkefølgebestemmelsen i Reguleringsplanen § 8.1.1, § 9.5 og § 9.6, som lyder som følger:

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.

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.

Tiltaket som er omfattet av rekkefølgebestemmelsen om Torg i § 8.1.1 er etablering av en parkeringsplass på o_Torg i Reguleringsplankartet som skal overtas av Sporveien. Rekkefølgebestemmelsen om park i § 9.6 omfatter den samme parken som skal være sikret opparbeidet ved rammetillatelse i henhold til § 8.1.9.

5.4 Rekkefølgekrav som ikke behandles i Utbyggingsavtalen

Veg 2 og 3 i Rekkefølgekrav § 8.1.2, Fortau 5 og 6 i Rekkefølgekrav § 8.1.4, Fortau 4 i Rekkefølgekrav § 8.1.5, Fortau 7 og 8 i Rekkefølgekrav § 8.1.6, Fortau 9 i Rekkefølgekrav § 8.1.7 og Gatetun 2 i Rekkefølgekrav § 8.1.8 omhandles ikke i Utbyggingsavtalen fordi tiltakene skal opparbeides av Avantor Gullhaug torg 1 AS, jf. signert utbyggingsavtale vedrørende gjennomføring av reguleringsplanen for Gullhaug torg 1.

Rekkefølgekravet om park i § 8.1.9 behandles ikke nærmere i Utbyggingsavtalen fordi det omfattes av Reguleringsbestemmelse § 9.6 om park, som er å anse som en Annen yttelse, jf. punkt 5.3.

Flomløpet regulert i Reguleringsbestemmelse § 8.2.1 omtales heller ikke nærmere i Utbyggingsavtalen fordi Avantor Gullhaug torg 1 AS har påtatt seg byggherreansvaret for flomløpet i utbyggingsavtalen om gjennomføring av reguleringsplanen for Gullhaug torg 1. Rekkefølgekravene i §§ 9.1-9.3 vil bli fulgt opp som en del av den ordinære byggesaksbehandlingen og omtales heller ikke nærmere i utbyggingsavtalen.

Dersom disse rekkefølgekravene ikke anses «opparbeidet»/«sikret opparbeidet» på det tidspunktet Utbygger skal søke om midlertidig brukstillatelse/rammetillatelse, må Utbygger søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene. Utbygger har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

6 UTBYGGERS PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

Utbygger skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 90 652 563,- per 2. kvartal 2025 gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen og basert på de planene Utbygger har på avtaletidspunktet.

Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse er kr 3 935,- pr. m² BRA per 2. kvartal 2025.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 6.2, Realytelsene, jf. punkt 6.3 og Andre ytelser, jf. punkt 6.4.

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Ny bebyggelse over terreng

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng fremkommer ved at kostnadsanslaget for Realytelsene og Andre ytelser er fratrukket Anleggsbidraget på kr 3 935 per m², jf. beregningen i Vedlegg 14.

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 619,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i igangsettingstillatelsen for disse arealene.

Mørke arealer/bebyggelse under terreng

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng som skal benyttes til næring/bolig/forretning (BRA-S og/eller areal til kommersiell virksomhet) er kr 619 pr. m² i igangsettingstillatelsen. For annen ny bebyggelse (parkering, boder e.l.) under terreng er kontantbidragets størrelse 50 % av kr 619 per m², det vil si kr 308 pr. m² i igangsettingstillatelsen.

6.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for ”veg i dagen”, med utgangspunkt i 2. kvartal 2025, eller senere statistikk som avløser denne.

6.2.3 Forfall og oppgjør

Utbygger plikter uten ugrunnet opphold å sende EBY kopi av søknad om Igangsettingstillatelse og oppsett over antall m² BRA som omfattes av søknaden. OK skal deretter sende Utbygger faktura innen 14 dager. Dersom Utbygger ikke oppfyller plikten etter første punktum, forfaller Kontantbidraget ved Igangsettingstillatelse selv om faktura etter andre punktum ikke er utstedt.

Kontantbidraget for byggetiltak under terreng forfaller samtidig med første Kontantbidrag for byggetiltak over terreng.

Plikten til å betale Kontantbidraget gjelder selv om Kontantbidragstiltakene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

Dersom Igangsettingstillatelse ikke gis for det antall m² BRA det er søkt om, skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales til Utbygger.

6.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal Utbygger betale forsinkelsesrenter i henhold til lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar i medhold av punkt 11.

6.2.5 Tilbakebetaling av kontantbidrag ved manglende igangsatt bygging

Dersom OK ikke har igangsatt opparbeidelse av Kontantbidragstiltaket, jf. punkt 7.1.4 første ledd nedenfor, innen 31.12.2040, kan Utbygger kreve Kontantbidraget tilbakebetalt.

Krav om tilbakebetaling skal være skriftlig, og angi nøyaktig tidspunkt for og størrelse på innbetalt kontantbidrag.

Ved tilbakebetaling tillegges Kontantbidraget en rente beregnet slik: Nibor 6 måneders rente + 1 % rente per år fra faktisk innbetalingsdato til den dato tilbakebetaling skjer.

6.3 Realytelsene

6.3.1 Opparbeidelse

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Realytelsene.

Realytelsene er inntegnet på kartskisse, jf. Vedlegg 7, og er estimert å ha en samlet kostnad på kr 62 835 229, jf. Vedlegg 14.

6.3.2 Byggeplan

Realytelsene skal opparbeides i henhold til Byggeplan godkjent av BYM, og opparbeidelsen av en Realytelse kan ikke starte før Byggeplanen for den enkelte Realytelse er godkjent. Godkjennelse skal gis innen rimelig tid og kan ikke nektes uten saklig grunn. Partene er omforente om at det er viktig med god og tett dialog i prosessen med godkjennelse av Byggeplanen.

Byggeplanen skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok R700 og ha en standard som følger den til enhver tid gjeldende «Gatenormal for Oslo», og Statens vegvesens håndbok N200.

Byggeplanen skal for øvrig baseres på Reguleringsplanen (Vedlegg 3 og Vedlegg 4), TOR Nydalen (Vedlegg 1), Kostnadsberegning I og Kostnadsberegning IV (Vedlegg 13) og til

enhver tid gjeldende normaler og retningslinjer. BYM skal på forespørsel opplyse om hvilke normaler og retningslinjer som er aktuelle.

Byggeplanen skal vise plasseringen av eksisterende, nye, rehabiliterte og omlagte kabler og ledninger.

Godkjennelse av Byggeplanen fritar ikke Utbygger fra ansvar for å opparbeide Realytelsene i samsvar med gjeldende normaler og retningslinjer gitt i medhold av lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar § 13, på det tidspunktet rammetillatelse gis for den enkelte Realytelsen.

Etter godkjennelse inngår Byggeplanen som en del av Utbyggingsavtalen.

6.3.3 Gjennomføring

Utbygger er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra Plan- og bygningsetaten og andre kommunale etater for bygging av Realytelsene.

Utbygger plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere. Som ledd i dette skal Realytelsen meldes inn i kommunens søknadssystem SøkSys senest 3 uker før oppstart.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsene skal Utbygger sende BYM en fremdriftsplan for opparbeidelse av Realytelsene til orientering.

BYM har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på Realytelsene.

BYM har rett til å få tilgang til anleggsområdet for Realytelsene for befaring og kontroll. Tilgang til anleggsområdet skal avtales med Utbyggers entreprenør.

Er Utbyggers utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan Utbygger likevel ikke påberope seg at den er utført under OKs kontroll, med mindre OK skriftlig har godkjent avviket. Er Utbyggers utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som Utbygger har risikoen for, skal Utbygger varsle BYM så snart Utbygger blir klar over dette.

Partene har en gjensidig plikt til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme tidsrom.

Etter at Utbyggingsavtalen er signert kan ikke Utbygger uten samtykke fra OK ved EBY, tinglyse nye heftelser på arealer som skal overdras sammen med Realytelsene etter punkt 6.5. OK ved EBY kan stille vilkår i denne forbindelse.

6.3.4 Frist for ferdigstillelse og overtakelse

Særskilt om Realytelsen o _Gatetun 1

Realtytelsen o_Gatetun 1 omfattet av rekkefølgekravet i Reguleringsbestemmelse § 9.4 skal være opparbeidet og overtatt av OK i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før Utbygger søker om midlertidig brukstillatelse/brukstillatelse.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir Utbygger dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse av o_Gatetun 1 før tiltaket anses «opparbeidet», skal tiltaket være opparbeidet og overtatt av OK innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse av Reguleringsbestemmelse § 9.4 i dispensasjonsvedtaket. Dersom midlertidig dispensasjonsvedtak ikke angir ny frist for ferdigstillelse, skal o_Gatetun 1 være opparbeidet og overtatt av OK senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

Særskilt om øvrige Realtytelsler

Før øvrige Realtytelsler gjelder følgende frister for ferdigstillelse og overtakelse:

Øvrige Realtytelsler skal være opparbeidet og overtatt av OK i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før Utbygger søker om midlertidig brukstillatelse for de enkelte byggene slik:

- o_Fortau 1 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg I eller J.
- o_Veg 1, o_Fortau 2 og o_Fortau 3 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg D, E, F eller G.
- o_Gangvei skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg A, B, C eller D.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir Utbygger dispensasjon fra fristene for ferdigstillelse av de øvrige Realtytelsene listet opp i foregående punkt, skal Realtytelsene være opparbeidet og overtatt av OK innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter i dispensasjonsvedtaket. Dersom midlertidig dispensasjonsvedtak ikke angir ny frist for ferdigstillelse, skal Realtytelsene være opparbeidet og overtatt av OK senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

Felles for alle Realtytelsene

Kommunal overtagelse av Realtytelsene kan skje tidligst når kommunen har overtatt nødvendige tilliggende gater/veier, for å sikre mulighet for gjennomgående drift. Inntil overtakelse skjer skal Utbygger eller andre selskaper i Nydalen, forestå drift og vedlikehold av Realtytelsene, jfr. punkt 6.3.5 tredje ledd.

6.3.5 Kommunal overtakelse av Realtytelsene

Realtytelsene, inkludert eiendomsretten til grunnen, overtas vederlagsfritt og fri for heftelser ved overtakelsesforretningen, jf. punkt 6.3.5.1 til 6.3.5.3 og punkt 6.5.

Utbygger kan etter skriftlig søknad be OK samtykke til at enkelte heftelser skal bestå. Søknaden skal dokumentere heftelsens rettstiftelsesgrunnlag og begrunne hvorfor den kan bestå. Dersom heftelsen ikke har betydning for fremtidig bruk av Realtytelsene, skal OK avgi samtykke. Dersom Realtytelsens eiendom er ført i grunnboken, kan OK stille krav om at Utbygger dokumenterer og begjærer opphørte heftelser på eiendommen slettet overfor Tinglysingsmyndigheten. Heftelser der OK er rettighetshaver skal i alle tilfeller bestå.

Drift og vedlikehold av Realytelsene besørges av Utbygger eller andre selskaper i Nydalen, inntil overtakelse har funnet sted.

6.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

6.3.5.1.1 *Testing og innregulering av tekniske anlegg*

Utbygger skal varsle om kontroll, testing, innregulering eller lignende som skal foretas av tekniske anlegg og installasjoner i rimelig tid før aktiviteten. Av varselet skal det fremgå hvilke forutsetninger som må være oppfylt for at aktiviteten skal kunne gjennomføres.

Utbygger skal i samarbeid med BYM og Utbyggers entreprenør(er) igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. Utbygger skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt mellom Utbygger og BYM, skal BYM motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før overtakelsesforretningen.

6.3.5.1.2 *Ferdigbefaring*

Utbygger skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av den enkelte Realytelse før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BYM og Utbyggers entreprenør deltar. Utbygger skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

6.3.5.1.3 *Levering av FDV- dokumentasjon*

Utbygger skal levere forvaltning-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV-dokumentasjon) til BYM. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres i elektronisk format senest tre uker før overtakelsesforretningen.

Dokumentasjonen skal inneholde:

- a) Alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet,
- b) spesifikasjoner av ferdig opparbeidede Realytelser,
- c) tegninger av ferdig opparbeidede Realytelser,
- d) bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg, og
- e) skjøtselsplan for trær, busker og gressarealer i samsvar med punkt 6.3.6.

Er ikke annet avtalt, skal nødvendig opplæring være gjennomført før overtakelse.

6.3.5.1.4 *Innkalling til overtakelsesforretning*

Utbygger skal innen rimelig tid før den enkelte Realytelse er ferdig, skriftlig innkalle BYM og EBY til overtakelsesforretning. En frist på 1 måned regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig.

Innkallingen skal opplyse om:

- a) Hvilke Realytelser overtakelsesforretningen gjelder,
- b) eventuelle gjenstående arbeider,
- c) om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring,
- d) om grunnen er fradelt, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av fradelingen, jf. punkt 6.5,

- e) om eventuelle feil eller skader som varslet i henhold til punkt 6.3.3 sjette ledd er utbedret eller om utbedring er omfattet av gjenstående arbeider, jf. bokstav b), og
- f) om Utbygger har oversendt MVA-dokumentasjon og oppdatert utkast til Justeringsavtale til EBY, jf. punkt 8.

6.3.5.2 Overtakelsesforretningen

6.3.5.2.1 *Generelt*

Utbygger, BYM og EBY plikter å møte ved overtakelsesforretningen. Overtagelse skjer ved overtakelsesforretning for den enkelte Realytelse, med mindre det er avtalt samlet overtakelse av samtlige Realytelser.

Ved overtakelsesforretningen skal Utbygger fremlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

Utbygger og BYM skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befarings av Realytelsene. BYM forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV-dokumenter.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt og overdratt til OK, jf. Vedlegg 5.

6.3.5.2.2 *Protokoll fra forretningen*

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, som skal angi:

- a) Alle som er til stede,
- b) mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om dette,
- c) frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbefaring,
- d) om Realytelsen overtas eller nektes overtatt,
- e) OKs begrunnelse for å nekte overtakelse og Utbyggers begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette, og
- f) om Utbygger har oversendt MVA-dokumentasjon til EBY og status på signering av omforent utkast til Justeringsavtale, jf. punkt 8.

Protokollen undertegnes av partene som har vært til stede på overtakelsesforretningen.

Utbygger, BYM og EBY skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

6.3.5.2.3 *OKs rett til å nekte overtakelse*

Realytelsen skal være ferdigstilt i henhold til Utbyggingsavtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av Realytelsen. OK kan i tillegg nekte å overta Realytelsen hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen. OK kan også nekte å overta Realytelsen dersom det foreligger tinglyste heftelser av betydning for fremtidig bruk. OK kan likevel ikke nekte å overta Realytelsen hvis mangelen gjelder FDV-dokumentasjon som har liten betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at OK skal kunne vurdere om Utbyggingsavtalens krav er oppfylt.

6.3.5.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til Realytelsen går over fra Utbygger til OK, jf. punkt 6.5,
- b) OK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
- c) risikoen for Realytelsen går over fra Utbygger til OK.

6.3.6 **Utbyggers plikter etter OKs overtakelse av Realytelsene**

Utbygger plikter å utføre etableringsskjøtsel i 3 år på trær, busker og gressarealer i henhold til godkjent skjøtelsesplan. Etableringsskjøtsel innebærer tiltak som vanning, gjødsling, ugressbekjemping, beskjæring, klipping, renhold og ettersyn for å sikre at ønsket tilvekst oppnås. Planter og trær som har utgang i reklamasjonstiden skal byttes ut og skjøtelsesperioden forlenges til 3 år etter at plantene/trærne er skiftet ut. OK er ansvarlig for eventuelle skader på trær, busker og gressarealer som skyldes OKs øvrige drift og vedlikehold av Realytelsene.

Utbygger plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsene etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes Utbyggers anleggstrafikk.

6.3.7 **Reglene om offentlige anskaffelser**

I den utstrekning lov 17. juni 2016 nr. 73 om offentlige anskaffelser med forskrifter får anvendelse på opparbeidelsen av Realytelsene og OK krever det, skal Utbygger anvende dette regelverket på samme måte som OK ville være forpliktet til.

Dersom OK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal Utbygger holde OK skadesløs med mindre ansvaret skyldes feil begått av OK. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har Utbygger rett og plikt til å bistå OK.

6.4 **Andre ytelser**

6.4.1 **Opparbeidelse**

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Andre ytelser. Det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealene hvor Andre ytelser Park og f_Torg skal opparbeides.

Andre ytelser er inntegnet på kartskisse, jf. Vedlegg 8, og er estimerte å ha en samlet kostnad på kr 13 610 876, jf. Vedlegg 14.

6.4.2 **Frist for ferdigstillelse**

Andre ytelser skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før Utbygger søker om midlertidig brukstillatelse.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir Utbygger dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse før Andre ytelser er opparbeidet, skal Utbygger opparbeide Andre ytelser innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse i dispensasjonsvedtaket. Dersom dispensasjonsvedtaket ikke angir ny frist for ferdigstillelse, skal Utbygger opparbeide og ferdigstille Andre ytelser senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.4.3 Overdragelse av arealer sammen med Realytelsene

Grunnen skal være overdratt til OK i tråd med punkt 6.3.5, senest ved overtakelsesforretningen.

Utbygger er ansvarlig for å rekvirere delesak hos Plan- og bygningsetaten for fradeling av offentlige arealer. Utbygger skal avklare fremgangsmåten (tilleggsparsell, arealoverføring, grensejustering, egenerklæring om offentlig eierskap mv.) med EBY før innsendelse av søknad om deling av grunneiendom. Overdragelse av offentlig vei skjer ved utstedelse av egenerklæring av eierskap fra OK jf. matrikkelloven § 24 fjerde ledd.

Eiendomsretten til arealer som overdras sammen med Realytelsene skjer uten vederlag fra OK. Grunn tilhørende OK som er nødvendig for å gjennomføre Realytelsene skal forbli kommunal eiendom, og overdras derfor ikke. Utbygger kan imidlertid disponere grunnen for opparbeidelse av Realytelsene i henhold til punkt 7.3.

Utbygger er ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr og fradelingskostnader for arealer som overdras sammen med Realytelsene.

6.5 Bruksrett

Utbygger plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer på Eiendommen til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltaket og andre offentlige tiltak innenfor avgrensningen av TOR Nydalen på en rasjonell måte. OK skal varsle om tiltredelse av bruksrett innen rimelig tid.

Partene er videre innforstått med at bruksretten er betinget av hva som er praktisk gjennomførbart på det tidspunkt bruksretten tiltres, herunder må planlagt utførte, pågående og ferdigstilte byggetiltak hensyntas. Begge parter skal bidra til å finne gode og praktiske løsninger.

I den perioden OK tiltrer bruksrett til et areal etter dette punkt, er OK ansvarlig for vedlikeholdet. Ved fratreden fra arealene plikter OK snarest mulig å rydde opp etter seg og sette arealene i den stand de var før bruksretten ble tiltrådt.

6.6 Plikter overfor tredjeparter

Utbygger plikter å sørge for at nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter på Eiendommen ikke er til hinder for gjennomføring av Utbyggingsavtalen.

6.7 Fortrinnsrett til boliger

Utbygger gir OK fortrinnsrett for inntil 4 % av boligene. Eventuell bruk av fortrinnsretten skal avklares i tiden før boligene legges ut for salg i markedet. Retten må gjøres gjeldende senest tre uker etter at OK v/BBY har mottatt skriftlig varsel om at boligene i det enkelte felt/byggetrinn er klargjort for salg.

OK står fritt til å velge type leilighet, størrelse og plassering. OK skal søke å spre eventuelle kjøp av boliger på de ulike felt/byggetrinn for å unngå opphopning av kommunalt disponerte boliger.

7 OK SINE PLIKTER

7.1 Kontantbidragstiltaket

7.1.1 Opparbeidelse

OK skal for egen regning og risiko prosjektere, regulere og opparbeide Kontantbidragstiltaket.

Partene er enige om at dersom endelig kostnad for Kontantbidragstiltaket underskrider kostnadsanslaget i Kostnadsberegning III (P-50, eksklusive MVA og finanskostnader tillagt antatte ervervskostnader), skal OK benytte eventuelt overskytende Kontantbidrag til andre infrastrukturtiltak innenfor TOR Nydalen eller TOR Storo/Lillo.

OK har rett til å overføre ansvaret for prosjektering og/eller regulering og/eller opparbeidelse av Kontantbidragstiltaket til tredjepart.

7.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltaket fremgår av Vedlegg 6.

Kontantbidragstiltakets endelige plassering og avgrensning vil bli avklart i egen detaljregulering som gjennomføres av OK. Utbyggingsavtalen er ikke bindende for detaljreguleringen.

7.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltaket er veiledende beskrevet i TOR Nydalen, TOR Storo og Lillo, Kostnadsberegning I, Kostnadsberegning II, Kostnadsberegning III og i Reguleringsplanen.

7.1.4 Oppstarts- og ferdigstillestidspunkt

OK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av Kontantbidragstiltaket etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Detaljregulering for Kontantbidragstiltaket er vedtatt av Oslo bystyre.
- Kontantbidragstiltaket er fullt ut finansiert ved innbetaling av Kontantbidraget i henhold til punkt 6.2.3 og kontantbidrag fra andre utbyggingsavtaler og/eller offentlige bidrag.
- Samtlige arealer tilknyttet Kontantbidragstiltaket er overdratt til og overtatt av OK.
- Nødvendige bruksrettsarealer fra Utbygger og andre grunneiere i området er stilt til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltaket på en rasjonell måte.

Etter at betingelsene er oppfylte skal ferdigstillelse av Kontantbidragstiltaket skje innen 36 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til Utbygger sitt forhold, eller omstendigheter som OK ikke har kontroll over. OK har rett til å ferdigstille Kontantbidragstiltaket før Kontantbidraget er innbetalt, jf. punkt 6.2.3 tredje ledd.

Dersom OK velger å overføre ansvaret for prosjektering og/eller regulering og/eller opparbeidelse til tredjepart, jfr. punkt 7.1.1, skal OK sørge for at forpliktelsene og rettighetene i dette punktet overføres til tredjepart gjennom egen avtale.

Det er på avtaletidspunktet stor byggeaktivitet på Storo og Lillo og i Nydalen og kommunen påtar seg via utbyggingsavtaler med grunneiere/utbyggere i området, plikt til å gjennomføre en rekke store planovergripende tiltak, som også inkluderer andre tiltak enn Kontantbidragstiltaket. OK står fritt til å velge hvilke tiltak, inkludert Kontantbidragstiltaket i Utbyggingsavtalen, som skal gjennomføres først/sist. OK har krav på fristforlengelse dersom OK vurderer at rasjonell anleggsfremdrift tilsier det.

7.2 Drift og vedlikehold

OK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde de ferdigstilte Realytelsene og Kontantbidragstiltaket i henhold til normal kommunal standard. OK står fritt til å organisere den nærmere gjennomføringen av drift og vedlikehold.

7.3 Bruksrett til kommunal grunn

Dersom Utbygger skal opparbeide infrastrukturtiltak på kommunal grunn får Utbygger tiltredelse til offentlige arealer gjennom BYMs ordinære søknadsprosesser, i henhold til enhver tid gjeldende betingelser i Oslo kommune.

8 JUSTERING AV MERVERDIAVGIFT

Når den offentlige infrastrukturen overdras til OK skal OK overta justeringsrett og justeringsplikt for merverdiavgift som er påløpt i forbindelse med opparbeidelse av Realytelsene regulert i Utbyggingsavtalen.

Partene har avtalt følgende fordeling av merverdiavgift som justeres:

Utbygger betaler et beløp til OK som utgjør 30 % av justeringsplikten som overføres til OK.

Utbygger har rett til å få utbetalt fra OK 70 % av årlig justeringsbeløp.

Utkast til Justeringsavtaler er vedlagt Utbyggingsavtalen som Vedlegg 9. Partene er innforståtte med at endringer i utkast til Justeringsavtaler vil kunne skje som følge av endrede offentligrettslige krav og kommunens rutiner for utbetaling og fakturering. Før kommunal overtakelse av Realytelsene, jf. punkt 6.3.5, skal Utbygger oversende oppdatert utkast til Justeringsavtale med korrekte beløp for påløpt merverdiavgift og den nødvendige dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift til EBY. Utbygger har ansvaret for at den fremlagte dokumentasjonen er materielt og formelt korrekt. OK har ikke ansvar for avgiftstap som skyldes feil og mangler i/ved dokumentasjonen. Omforent utkast til Justeringsavtale skal signeres og dateres av Utbygger i forbindelse med overtakelse av Realytelsene, og straks oversendes EBY i to eksemplarer for signering. EBY oversender deretter Utbygger ett eksemplar av signert og datert Justeringsavtale innen rimelig tid.

Dersom endringer i merverdiavgiftsloven, kompensasjonsloven eller i annet relevant regelverk medfører at OK ikke lenger kan utøve sin justeringsrett, kan Utbygger ikke kreve utbetaling fra OK.

Utbygger plikter å holde kommunen skadesløs dersom justeringsavtalen ikke signeres innen de frister som følger av punkt 8.

9 REFUSJON

Utbyggingsavtalen innebærer ingen begrensninger i partenes rett til å fremsette refusjonskrav mot tredjeparter etter plan- og bygningsloven kap. 18.

Fordeling av kostnader og gjennomføringsansvar mellom OK og Utbygger er endelig fastsatt i Utbyggingsavtalen. Partene kan følgelig ikke fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor hverandre.

10 BORTFALL

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, eller det inntreffer andre vesentlige endringer i forutsetningene for Utbyggingsavtalen, bortfaller Utbyggingsavtalen.

11 MISLIGHOLD

Mangler ved Realytelsene som først viser seg etter overtakelsen, og som OK ikke har eller burde ha oppdaget ved gjennomføringen av overtakelsesforretningen, plikter Utbygger å utbedre såfremt de er påberopt innen rimelig tid. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen.

Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av Realytelsene.

Dersom en part misligholder sine plikter etter Utbyggingsavtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

12 TINGLYSING

OK kan kreve tinglysing av hele eller deler av Utbyggingsavtalen som en heftelse på de matrikkelenheter som inngår i Eiendommen, herunder også fradelte matrikkelenheter og seksjonerings som opprettes i etterkant. I denne forbindelse forplikter Utbygger seg til å medvirke til oppfyllelse av alle formkrav til tinglysing.

OK samtykker til at Utbyggingsavtalen viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån.

Hvis Utbyggingsavtalen er opphørt for en eller flere matrikkelenheter, plikter OK etter skriftlig krav fra Utbygger å samtykke til sletting fra grunnboken. Det gjelder særlig der:

- Utbygger har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet matrikkelenheten, jf. punkt 6.2.3,
- Utbygger har opparbeidet Realytelsene og Annen ytelse, jf. punkt 6.3.1 og 6.4.1, og overtakelse av Realytelsene er gjennomført i henhold til punkt 6.3.5.

Dersom Utbyggingsavtalen eller andre dokumenter mellom partene signeres ved bruk av elektronisk signatur, skal partene ved behov medvirke til signering på en papirbasert versjon av det samme dokument. Slik signatur skal gis innen rimelig tid etter at den andre parten skriftlig har anmodet om dette.

13 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Dersom det gjennomføres et eierskifte av Eiendommen skal Utbyggingsavtalen transporteres til den nye eieren. Transport av Utbyggingsavtalen er betinget av OKs skriftlige samtykke, men OK kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

OK kan kreve erstatning for eventuelt økonomisk tap OK lider som følge av at Utbygger ikke transporterer Utbyggingsavtalen i henhold til første ledd ved eierskifte av Eiendommen.

14 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for OK før den er vedtatt av kompetent kommunal myndighet.

15 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig.

Meddelelser og påkrav til Utbygger sendes til:

Storebrand Asset Management AS
Professor Kohts vei 9
1366 LYSAKER
E-post: richard.kristensen.kruse@storebrand.no, eiendom@storebrand.no

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til OK, sendes til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til OK v/ BYM, sendes til:

Bymiljøetaten
Postboks 636 Løren
0507 OSLO
E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no

16 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument består Utbyggingsavtalen av følgende trykte vedlegg:

1. TOR Nydalen
2. TOR Storo og Lillo
3. Reguleringsplankartet
4. Reguleringsbestemmelsene
5. Kartskisse – Eiendommen
6. Kartskisse – Kontantbidragstiltaket
7. Kartskisse – Realytelsene
8. Kartskisse – Andre ytelser
9. Utkast til justeringsavtaler
10. Kostnadsberegning I
11. Kostnadsberegning II
12. Kostnadsberegning III
13. Kostnadsberegning IV
14. Beregningen
15. Virksomhetsopplysninger
16. Tinglyst erklæring - park
17. Tinglyst erklæring – f_ Torg

17 ELEKTRONISK SIGNERING

Eskil Bråten
Oslo kommune

Andreas Henriksen Lerø
Nydalsveien 36 AS
Nydalsveien 38 AS

Dag Johannes Tønder
Nydalsveien 36 AS
Nydalsveien 38 AS



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Byutvikling

Vedlegg 2

Storo og Lillo

Tiltaksliste for offentlige rom



Forord

Det er i dag høy byggeaktivitet på Storo og Lillo. Transformasjon fra arealekstensive formål til tett byområde utløser behov for overordnede føringer for bymessig utvikling, hvor det settes av arealer til offentlige rom som parker, gater, forbindelser og torg- og møteplasser. Det ble derfor i samråd mellom Plan- og bygningsetaten (PBE), Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY), Bymiljøetaten (BYM) og Bydel Sagene i september 2014 besluttet at PBE skulle igangsette et overordnet planarbeid for området.

En tiltaksliste for offentlig rom ble vurdert som et riktig verktøy for dette formålet. Det eksisterer allerede en etablert struktur i området, det er ikke rom for noe omfattende, nytt byomformingsgrep og mange planer har kommet langt i reguleringsprosessen. Det er allikevel behov for å sikre helhetlig områdeutvikling, finansiering og gjennomføring på tvers av eiendomsgrenser og utbyggingsforslag.

Tiltakslista er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra EBY, BYM, Vann- og avløpsetaten (VAV), Bydel Sagene og Bydel Nordre Aker. Det har blitt gjennomført en interkommunal høringsrunde hvor tiltakene har blitt forankret i de ulike etatene.

Fra Plan- og bygningsetaten har Eystein Talleraas (prosjektleder), Betina Haraldsen, Paal Clemet Wenger Hagene og Karoline Berg Maus deltatt i arbeidet med tiltakslisten.

Plan- og bygningsetaten, 16.12.2015



Morten Wasstøl
Avdelingsdirektør



Torben Skytte
Enhetsleder

Innhold

Forord

1. Bakgrunn for og hensikt med tiltakslisten	4
1.1 Planavgrensning og sentrale steds- og gatenavn	5
2. Pågående planer i området	6
3. Stedsanalyse	8
3.1 Overordnede føringer	8
3.2 Storo og Lillos rolle i byen	10
3.3 Registreringer og analyser	12
4. Hovedgrep for offentlig tilgjengelige gate- og byrom på Storo og Lillo	14
4.1 Kart- hovedgrep for offentlig tilgjengelige rom	15
5. Forslag til tiltaksliste og tiltakskart for offentlige rom på Storo og Lillo	16
5.1 Tiltaksliste	16
5.2 Generelle føringer	16
5.3 Tiltakskart	17
5.4 Forklaring av standard på tiltak	18
6. Beskrivelse av tiltak	20
6.1 Gater	20
6.2 Turveier, gangveier og sykkelveier	23
6.3 Parker, torg og møteplasser	24
7. Gjennomføring	26

1. Bakgrunn for, og hensikt med tiltakslisten

Storo og Lillo gjennomgår en omforming fra kontor-, industri- og lagerområde til et tett byområde med stor andel boliger. For at Storo og Lillo skal bli et attraktivt, sammenhengende byområde med gode overordnede forbindelser, er det behov for å identifisere fellestiltak for blågrønn struktur, parker, torg og møteplasser og gatenett. Det er allerede etablert gate- og byromsstruktur i området, og relativt få muligheter til å utarbeide et omfattende, nytt overordnet byplangrep. Det er allikevel behov for å sikre helhetlig områdeutvikling, finansiering og gjennomføring på tvers av eiendomsgrenser og utbyggingsforslag.

Tiltaksliste for offentlige rom på Storo skal:

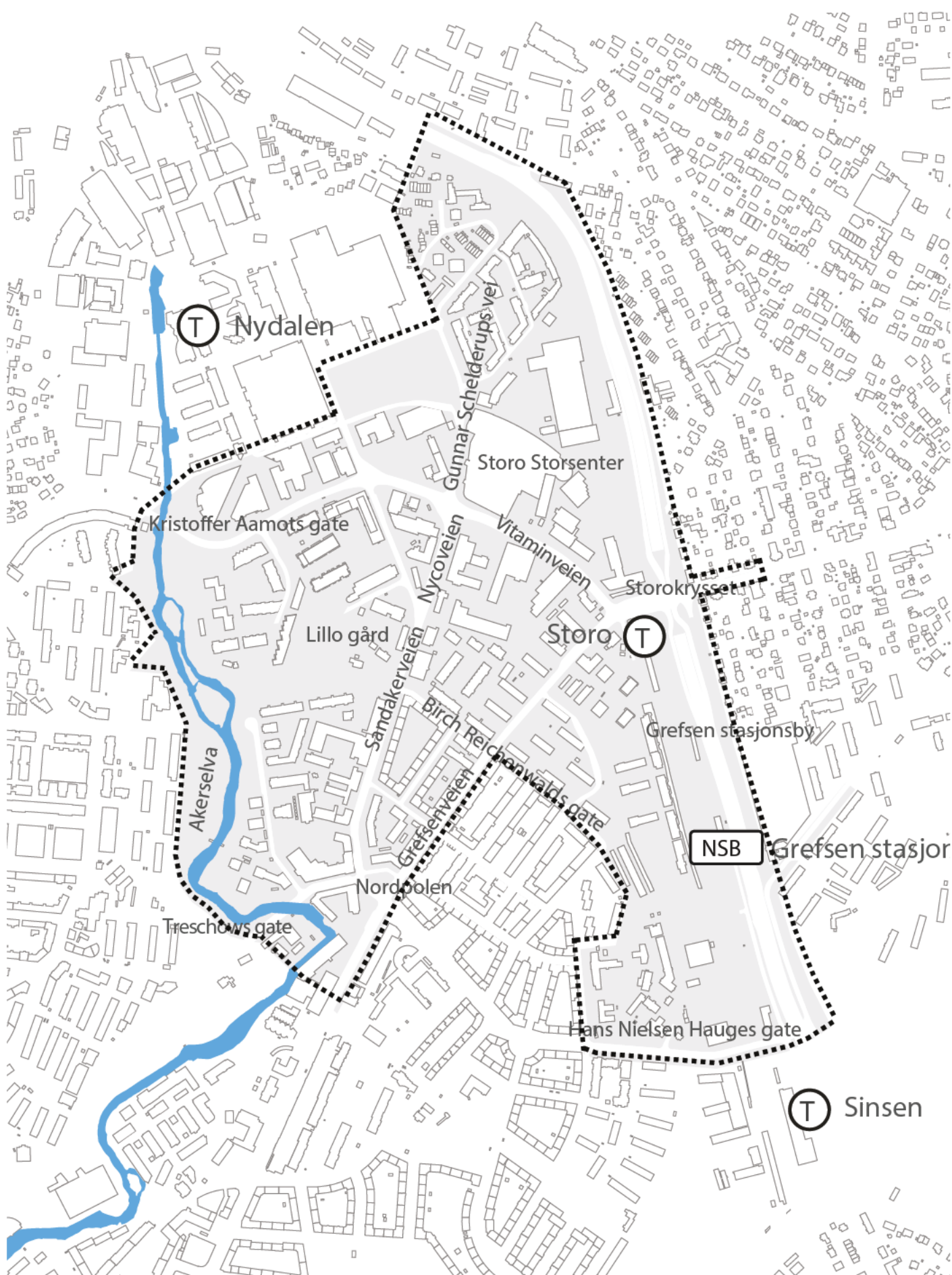
- Identifisere behov for oppgradering av eksisterende infrastruktur og offentlige rom
- Muliggjøre samordning av de mange planprosessene i området, for å sikre viktige sammenhengende turforbindelser, sykkelveier, grøntområder, byrom, og trygg skolevei
- Gi innspill og grunnlag for saksbehandling av innsendte planer i avdeling for områdeutvikling (OMU) i PBE
- Være grunnlag for utarbeidelse av rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner. Rekkefølgebestemmelsene følges opp gjennom utbyggingsavtaler

Avgrensning av planområdet er satt på bakgrunn av områdeinndelinger i arealdelen av kommuneplan for Oslo mot 2030, samt en vurdering av hva som oppfattes som et sammenhengende byområde.

Samarbeid og medvirkning med eksterne

For å ivareta medvirkning, avdekke muligheter og problemstillinger i området og få innspill til hoveddrammene for tiltakslisten, ble det arrangert en workshop den 15. januar 2015. De 34 deltakerne på workshopen representerte grunneiere, utbyggere, bydeler, kommunale etater og statlig sektormyndighet (Statens Vegvesen). Gjennom gruppearbeid og plenumsdiskusjon drøftet gruppene ulike problemstillinger knyttet til sentrale offentlige rom og forbindelser. Gruppens innspill er tatt med videre inn i arbeidet med tiltakslisten.

1.1 Planavgrensning og sentrale steds- og gatenavn



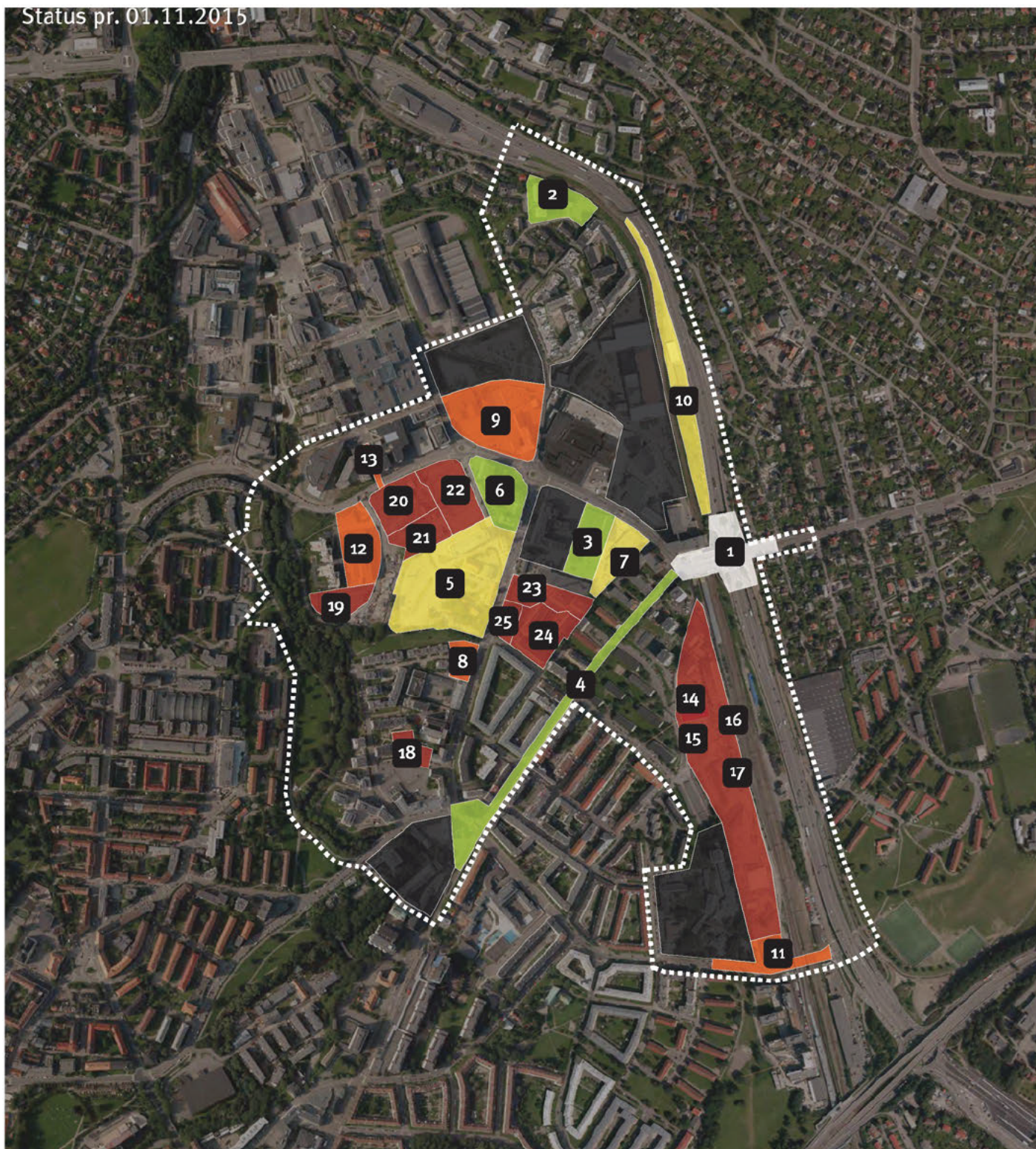
2. Pågående planer i området

Den store byggeaktiviteten i Storo og Lillo-området har hittil skjedd gjennom enkeltvis detaljreguleringer. Figuren på neste side viser en oversikt over innsendte reguleringsplaner i området per 01.11.2015. Områdene markert med grønt er planer før offentlig ettersyn, og som dermed kan påvirkes gjennom reguleringsprosessen. De gule feltene er planer som har kommet lenger i reguleringsprosessen, men ennå ikke er sendt til politisk behandling. Orange planer er vedtatte planer, mens de røde er bygget eller påbegynt bygget. I tillegg til eksisterende planer er det en rekke tomter sentralt i området som er markert som mulige utviklingsområder med svart i kartet. Dette er tomter hvor det i dag ikke er noen planprosesser i gang, men hvor det er mulig å se for seg ny arealbruk i fremtiden. Disse områdene vil kunne tilføre Storo og Lillo nye bykvaliteter. Statens vegvesens forslag til regulering av nytt Storokryss har blitt trukket tilbake grunnet behov for bedre sykkelløsninger gjennom området enn det som ble foreslått.

I Nydalen har Avantor utarbeidet en helhetlig plan, Nydalen +, som omfatter både egne eiendommer og forbindelser til naboerområder. Nydalen + har som mål å revitalisere området, styrke nærheten til naturen og byen og legge til rette for utvikling av en variert bystruktur med mange boliger. Den overordnede strategien handler om å transformere, utvide og forbinde dagens bykvartal. Helhetsplanen tar utgangspunkt i to hovedakser/bevegelser gjennom området. En i nord-sørlig retning med natur langs elva og Nydalen alle som strøgsgate, og en øst-vest gående tverrforbindelse mot Storo som tilrettelegges med plasser og lommeparker. I planen foreslås en bred kryssing av ring 3 og jernbanen nord for Storokrysset.



Konseptskisse Nydalen+ utarbeidet av Avantor i samarbeid med MAD og COBE (rød områdeavgrensning er planområdet for tiltakslista)



Planer og mulige utviklingsområder

1	Trukket	Ring 3 Storokrysset	200802838	Gate	14	Bygget	Grefsen stasjonsby	201208317	Bolig
2	Før	Gunnar Schjelderups vei	201212899	Bolig	15	eller	Grefsen stasjonsby	201214142	Bolig
3	offentlig	Vitaminveien 6	200813948	Næring	16	påbeg.	Grefsen stasjonsby	201305246	Bolig
4	ettersyn	Grefsenveien oppgradering	201013204	Gate	17		Grefsen stasjonsby	201309410	Bolig
5		Sandakerveien 100 og 100c	201404639	Kombinert	18		Sandakerveien 72	201401952	Bolig
6		Nycoveien 2	201504317	Bolig/næring	19		Fernanda Nissens gate 5-7	201208841	Bolig
7	Før	Vitaminveien 4	201212120	Næring	20		Fernanda Nissens gate 2-4	201106748	Bolig
8	politisk	Sandakerveien 78	201112061	Næring	21		Fernanda Nissens gate 6	201106765	Bolig
9	beh.	Vitaminv. 11, Sandakerv. 109-111	201002948	Bolig/næring	22		Sandakerveien 102-108	201314348	Bolig
10		Ring 3 Kollektiv- og sykkeløsning	201403820	Vei	23		Sandakerveien 101 d-f	201107186	Bolig
11	Vedtatt	Del av Hans Nielsen Hauges gate	200711387	Gate	24		Sandakerveien 101 a-c	201107195	Bolig
12		Fernanda Nissens gate 3	201114876	Bolig	25		Sandakerveien 99	201406607	Bolig
13		Kristoffer Aamots gate gangbro	201309271	Gate			Mulige utviklingsområder		

3. Stedsanalyse

I forbindelse med tiltakslisten for offentlige rom på Storo er det utarbeidet en mer utfyllende stedsanalyse. Nedenfor vises det til noen hovedtrekk ved eksisterende situasjon.

3.1 Overordnede føringer

Arealdel til kommuneplan – «Oslo mot 2030» (høringsutkast 2014)

- Storo som regionalt knutepunkt.
- Transformasjonsområde langs Ring 3, og vestover langs Vitaminveien og Kristoffer Aamots gate og sørover til Lillo Gård.
- Utviklingsområde langs Akerselva og ved Hans Nielsen Hauges gate.
- Utviklingsområde på østsiden av Storokrysset i småhusområdet på Grefsen.

Kommuneplan- temakart T7 for blågrønn struktur i byggesonen

- Behov for park/grøntarealer på over 1 daa og over 5 daa i planområdet
- Behov for grønne turforbindelser i området

Kdp 17 – Kommunedelplan for torg og møteplasser (vedtatt 22.4.2009)

- Behov for torg og møteplasser i området langs Nycoveien og Gunnar Scheldrupsvei.
- Behov for torg og møteplasser i området langs Birch-Riechenwalds gate .
- Vitaminveien og Sandakerveien videre nordover markert som strøksgate.
- Grefsenveien markert som strøksgate.
- Nordpolen og Storo markert som overordnede torg og møteplasser.
- Store deler av planområdet faller innenfor ”område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling”. Dette innebærer at ved utbygginger over 20 000 m² BRA skal det sikres og etableres minst ett torg/en møteplass på minimum 5 % av total BRA.

Kdp 3 – Kommunedelplan for Nydalen (vedtatt 12.9.1990)

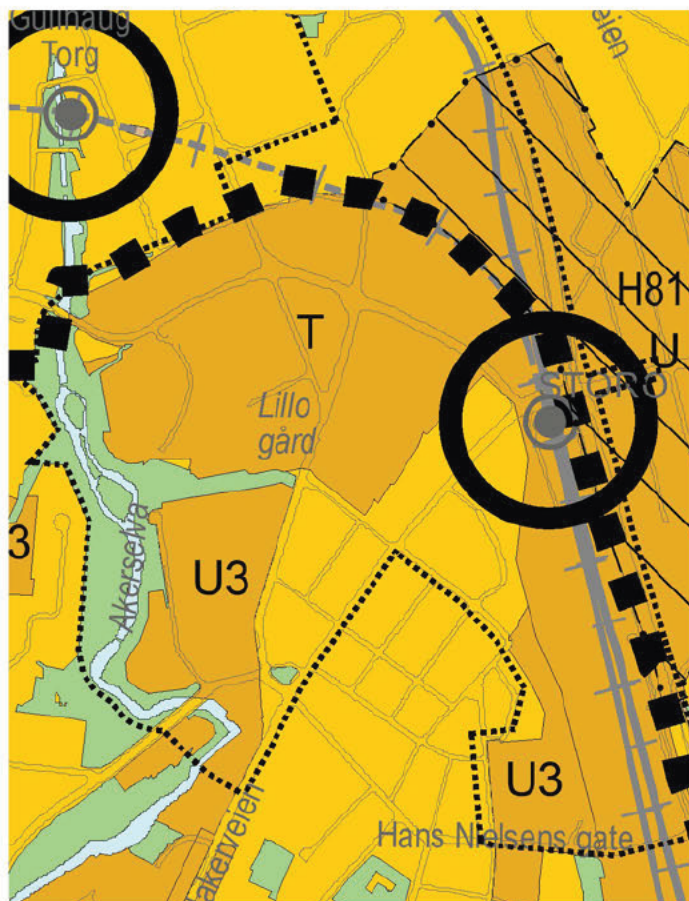
- Opphevet i kp 2030

Kdp 4 – Kommunedelplan for Akerselva miljøpark (vedtatt 28.11.1990)

- Bymessig preg, variert form, gang- og sykkelveier, tilgjengelighet og utsyn

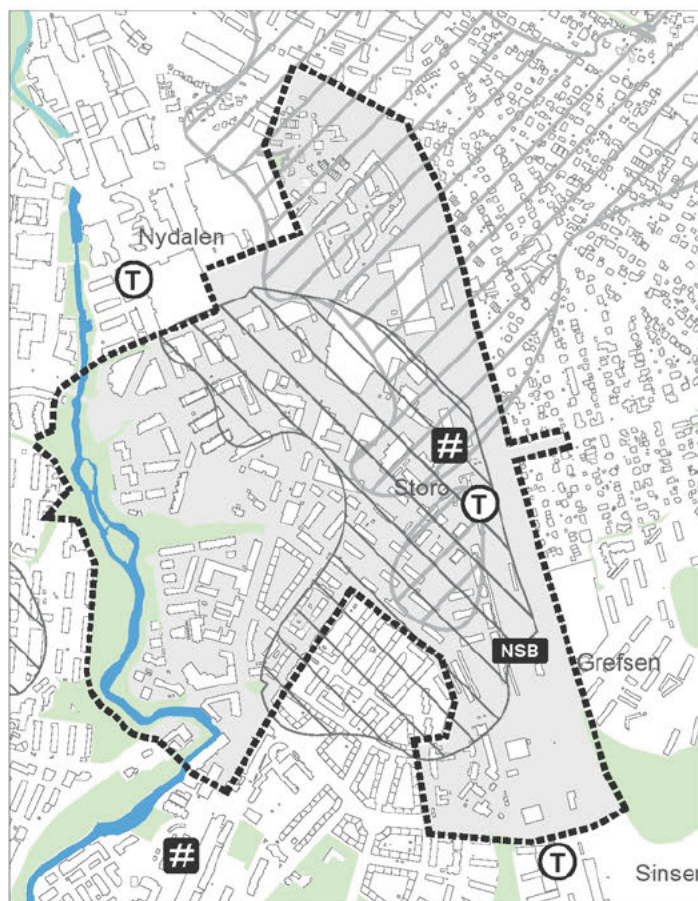
Kdp 13 – Kommunedelplan for Indre Oslo (vedtatt 02.12.1998)

- Opphevet i kp 2030



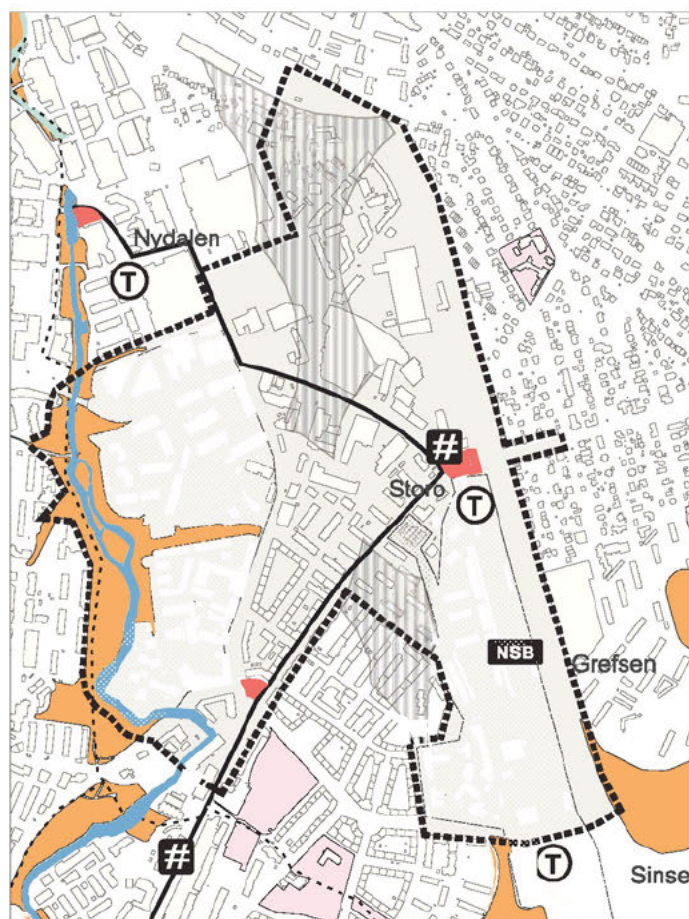
Arealplan del kommuneplan Oslo mot 2030,

- Utviklingsområde i ytre by om felles planlegging
- U3 Utviklingsområde i indre by
- T Transformasjonsområde i indre by
- Kollektivknutepunkt
- Grense mellom indre og ytre by



Kommuneplan Oslo mot 2030, Temakart 7, blågrønn struktur

- Park, offentlig friområde
- Område som trenger park på min. 5 daa
- Område som trenger park på min. 1 daa



Kdp 17- Kommunedelplan for torg og møteplasser

Saksnummer 20142023, Tiltaksliste for offentlige rom på Storo og Lillo

- Torg/plass
- Lokalt torg eller møteplass
- Annen overordnet møteplass
- Etablering av torg/møteplass ved byutvikling
- Område med behov for torg/møteplass
- Strøkgate

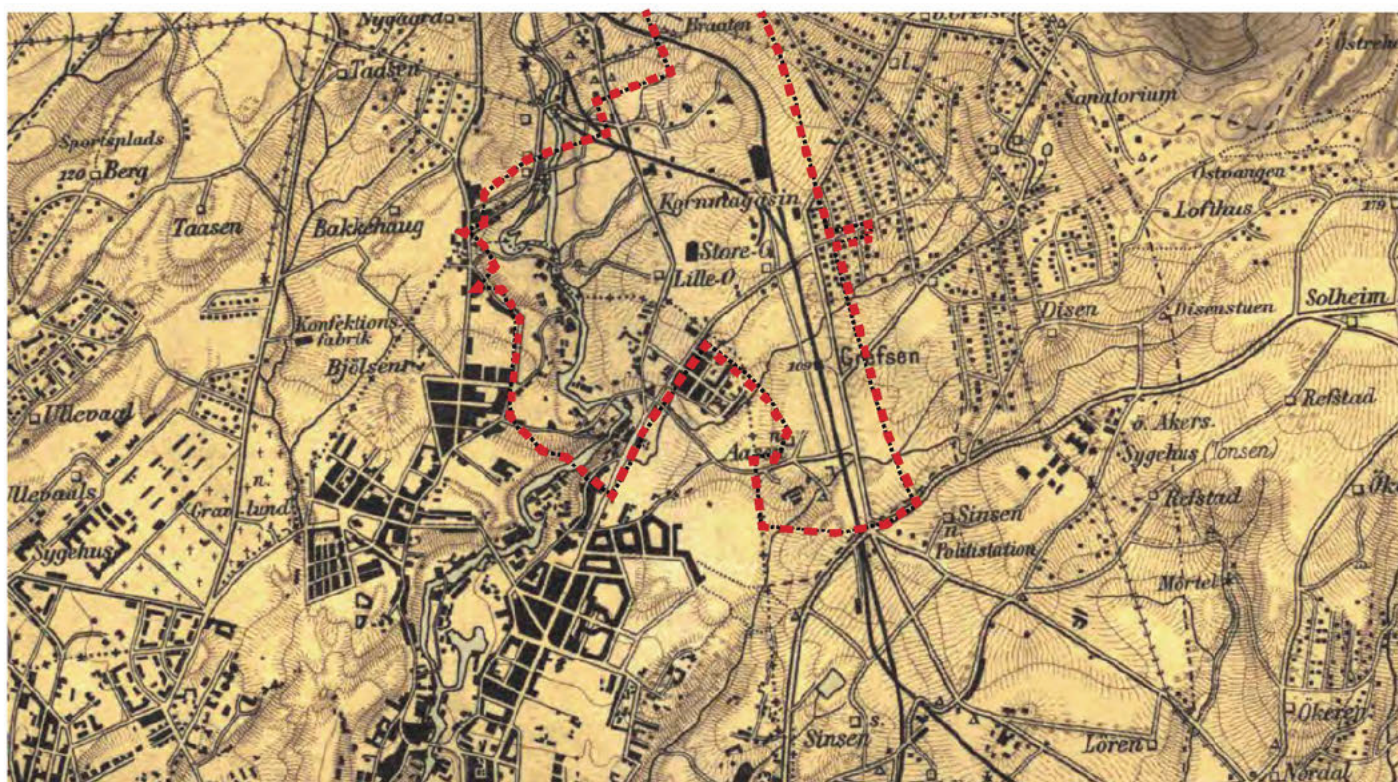
3.2 Storo og Lillo rolle i byen

Storo-området er, som de fleste andre steder langs dagens grense av indre og ytre by, tidligere jordbruksland. Gården O ble utskilt til Store O og Lille O rundt 1550. Den opprinnelige gården O er muligens den eldste gården i Oslo-området. Kanskje har de første boplasser blitt ryddet her på den tiden da Akerselven (Frysja) hadde sitt os her for nærmere 10 000 år siden. Navnet er en genitivsform av Å som betyr elv, noe som kan tyde på at gården er den første ved elven. I dag er det i liten grad Akerselva som preger inntrykket av Storo-området. Derimot preger elva Nydalenområdet.

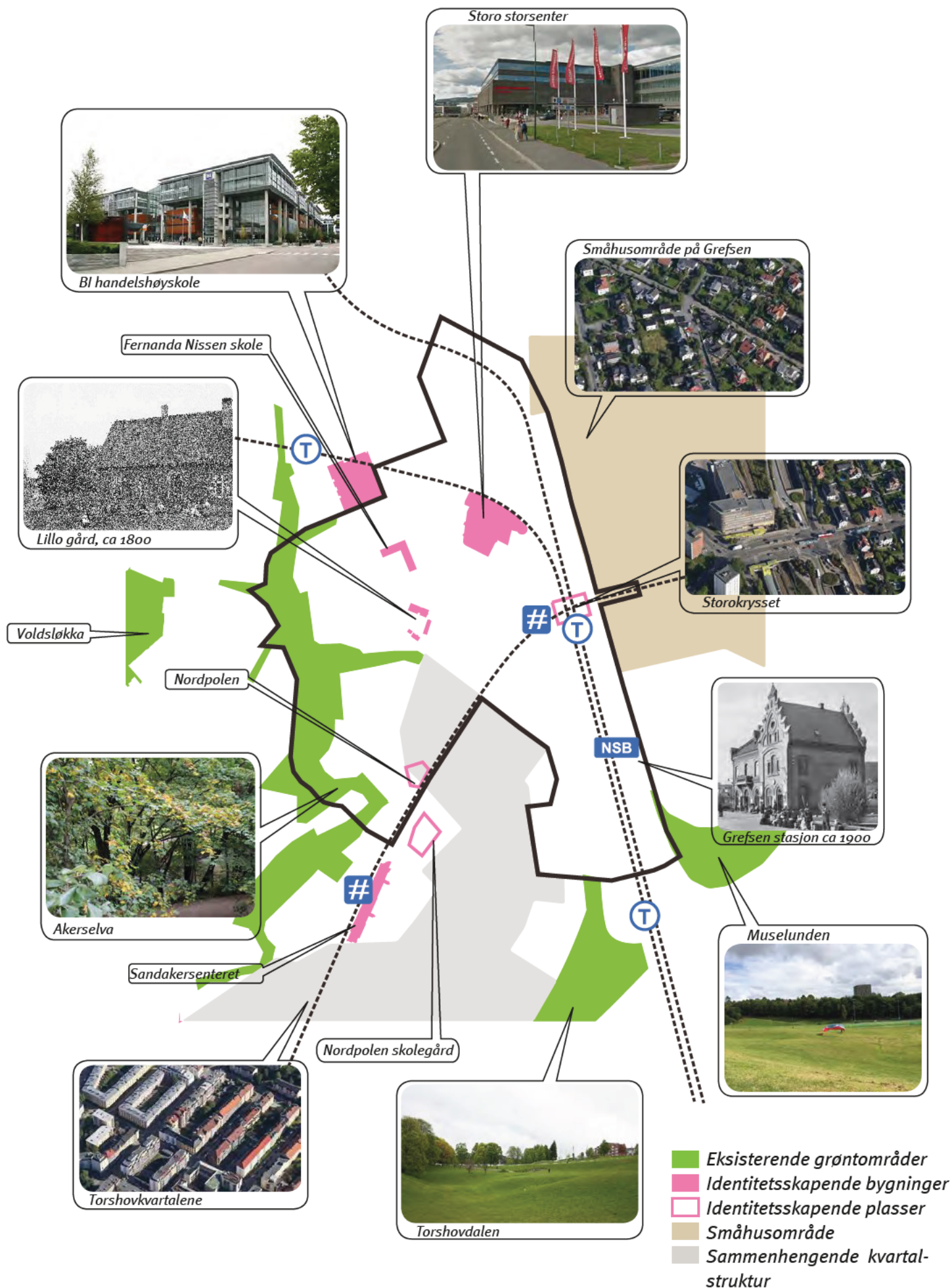
Storo- området har vært forbundet med industri og bilforretninger, men er i dag kanskje mest kjent for kjøpesenteret Storo Storsenter (åpnet 1984, senest utvidet og oppgradert i 2010). Senteret hadde 4,3 millioner besøkende i 2014, noe som potensielt kunne generert omfattende gateliv i området.

Det er mye næringsvirksomhet på Storo, noe industri, men etterhvert også en del boliger. I nord grenser området mot Nydalen som de siste 20 årene gjennomgått en transformasjon. Fra å være et typisk industriområde er det blitt et levende bydelssenter. Det er omtrent 4000 mennesker som bor og ca. 18000 som jobber og studerer i Nydalen. BI handelshøyskole ligger her, i tillegg Riksteateret og flere mediabefrifter for å nevne noe. Stadig flere servicetilbud etableres for å møte etterspørselen fra brukerne av området, og stadig flere benytter Nydalen til rekreasjon og hygge. Vi ser nå at den samme utviklingen er i ferd med å skje i Storo-området.

Lillo gård ligger på et platå like ovenfor Akerselva og består av flere bygninger; våningshuset som er fra ca. 1890, en sidebygning til arbeiderne, hønsehus, en driftsbygning og stabbur. Disse bygningene omkranser et fint tun. Gårdstunet er vernet etter plan- og bygningsloven.



Kart 1924



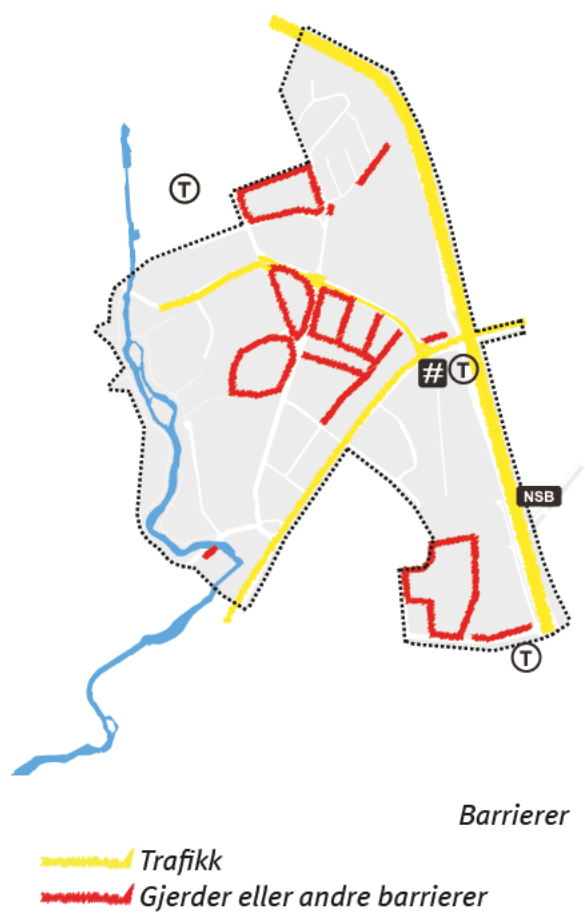
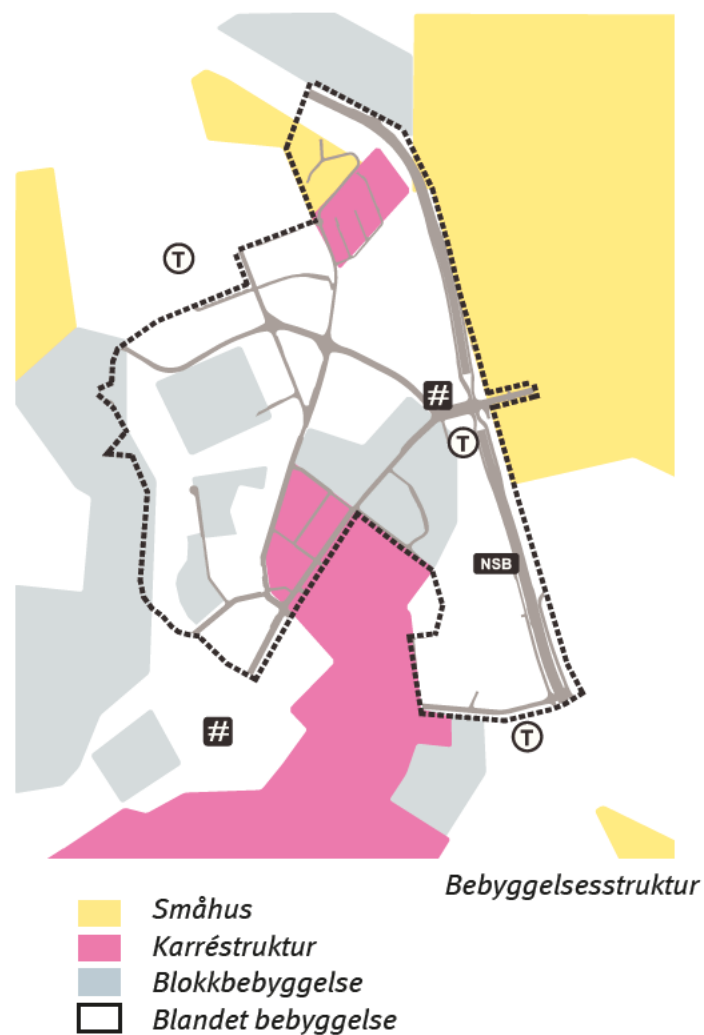
3.3 Registreringer og analyser

Planområdet for tiltaksliste for offentlige rom på Storo og Lillo er på ca. 800.000 m². Ved utgangen av 2014 var det 2.908 eksisterende boliger i området, samt 774 boliger med rammetillatelse. Det bor i dag 4002 mennesker i området.

Storo og Lillo-området er lite grønt med unntak av Akerselva miljøpark i vest. Det finnes i dag ingen park innenfor det definerte planområdet. Det er mange rekreative områder i nærheten. Torshovdalen, Muselunden, Disen og Voldsløkka er alle målpunkter for diverse aktiviteter, spesielt for barn og unge.

Området er omkranset av Akerselva i vest, småhusbebyggelsen på Grefsen i øst og blokk- og kvartalsbebyggelsen i den tette byen i sør. Tidligere lager- og industrivirksomhet er i ferd med å avvikles, og boligandelen øker i det som planlegges og bygges.

Storo og Lillo-området bærer i dag preg av å være planlagt på bilens premisser, og trenger tilrettelegging for myke trafikanter, som skolebarna som skal gå på Fernanda Nissen skole. Store kvartaler består av parkerings- og vareleveringsarealer. Flere kvartaler sentralt i området er adskilt fra hverandre med gjerder, noe som gir store barrierevirkninger. Et eksempel på dette er Lillo gård, hvor inngjerdingen forhindrer området fra å være en identitetsmarkør og samlepunkt i området. Gatene er preget av biltrafikk, og mange avkjørsler som bryter opp fortau og fotgjengerforbindelser. Strøkgaten Vitaminveien har mellom Storokrysset og Nycoveien en ÅDT på 14 000 kjøretøy. Området har god kollektivtilgjengelighet med flere bussruter, lokaltog, trikk og T-baneholddeplasser innen eller like utenfor planområdet.

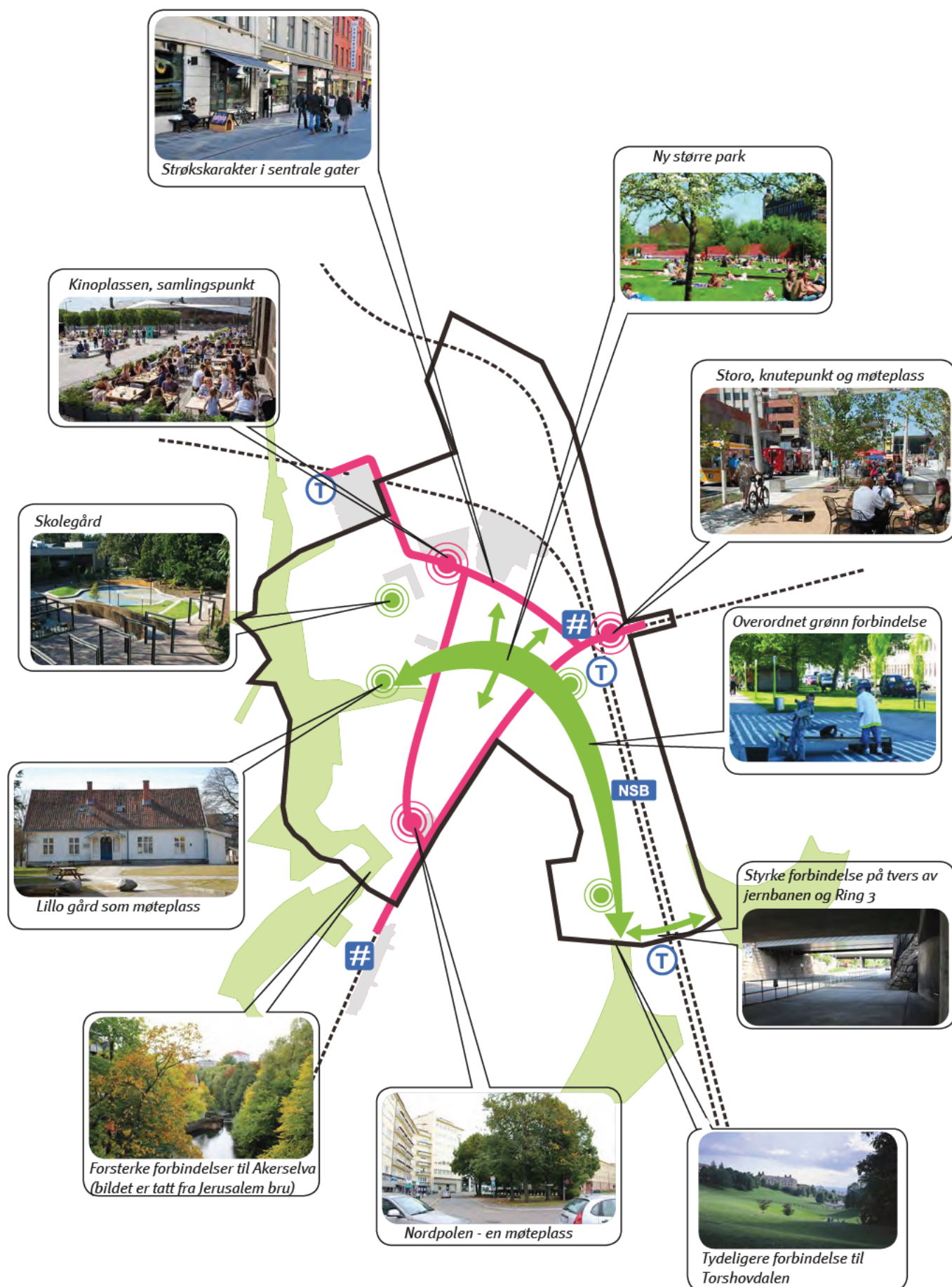


4. Hovedgrep for offentlig tilgjengelige gate- og byrom på Storo og Lillo -

anbefaling fra stedsanalyse

Hovedgrepet er å anlegge en overordnet grønn tverrforbindelse gjennom området fra Torshovdalen og Sinsen langs Grefsen stasjonsby mot Lillo gård og Akerselva. Forbindelsen skal være tilrettelagt for gående og syklende og ha innslag av parker og plasser, beplantning og møblering. Det bør avsettes et areal sør for Vitaminveien til å anlegge en større park. Parken blir plassert midt i et stort kvartal med karrébebyggelse, men skal være tilgjengelig fra alle omkringliggende gater gjennom et finmasket gang- og sykkelveinett. I tillegg bør de store gatene i området opparbeides som bedre forbindelser for gående og syklende, med bykvaliteter, brede fortau og beplantning.

4.1 Kart- hovedgrep for offentlig tilgjengelige gater og byrom



5. Forslag til tiltaksliste og tiltakskart for offentlige rom på Storo og Lillo

5.1 Tiltaksliste

Nr.	Rolle og navn	Areal	Standard
1	GATER		
1.1.	Vitaminveien	430 m x 20,5 m	Normal
1.2	Sandakerveien og Nycoveien	600 m x 20,5 m	Normal
1.3	Hans Nielsen Hauges gate	380 m x 20,5 m	Normal
1.4	Grefsenveien	600 m x 19 m	Normal
1.5	Kristoffer Aamots gate	650 m x 18,5 m	Normal
1.6	Birch Reichenwalds gate	400 m x 16 m	Normal
1.7	Treschows gate	720 m x 20,5 m	Normal
1.8	Gunnar Schjelderups vei	330 m x 12 m	Normal
1.9	Ny gate bak Storosenteret	580 m x 12 m	Normal
1.10	Ny gate sørøst for boligområdet i Gunnar Schjelderups vei	200 m x 12 m	Normal
1.11	Sandakerveien forbi Fernanda Nissen skole	200 m x 12 m	Normal
2	TURVEIER, GANG- OG SYKKELVEIER		
2.1	Gang- sykkelforbindelse fra Torshovdalen, forbi Grefsen Stasjonsby	900 m x 5 m	Normal
2.2	Grønne forbindelser/nettverk sør for Vitaminveien	1090 m x 5 m	Normal
2.3	Gang- og sykkelforbindelse under Ring 3 og jernbanen mot Muselunden	60 m x 5 m	Normal
2.4	Gang- og sykkelbro over Kristoffer Aamots gate	60 m x 5 m	Normal
2.5	Gang- og sykkelforbindelse forbindelse i sør v. Akerselva, Jerusalem bru	270 m x 5 m	Normal
2.6	Koble elvepromenaden mot Nydalen	50 m x 5 m	Normal
2.7	Gangforbindelse mellom Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien	190 m x 3 m	Normal
2.8	Gangforbindelse til Akerselva fra Lillo gård	390 m x 3 m	Normal
2.9	Gang- sykkelforbindelse fra bro over Kristoffer Aamots gate til Lillo gård	150 m x 5 m	Normal
2.10	Kryssing under Gjøvikbanen	80 m x 5 m	Normal
2.11	Gangforbindelse mellom Vitaminveien og gate bak Storosenteret	130 m x 5 m	Normal
3	PARKER, TORG OG MØTEPLASSER		
3.1	Storokrysset	1 daa	Normal
3.2	Nordpolen	2 daa	Normal
3.3	Vitaminparken	5 daa	Høy
3.4	Park på østsiden av Grefsenveien	2 daa	Normal
3.5	Lillo gård	2,4 daa	Normal
3.6	Nycoplassen	1 daa	Normal
3.7	Nordre Åsen gård	1 daa	Normal
3.8	Kinoplassen	1,4 daa	Normal
3.9	Grefsen stasjonsby plass	1,2 daa	Normal
3.10	Skolegård Fernanda Nissen skole	2 daa	Normal

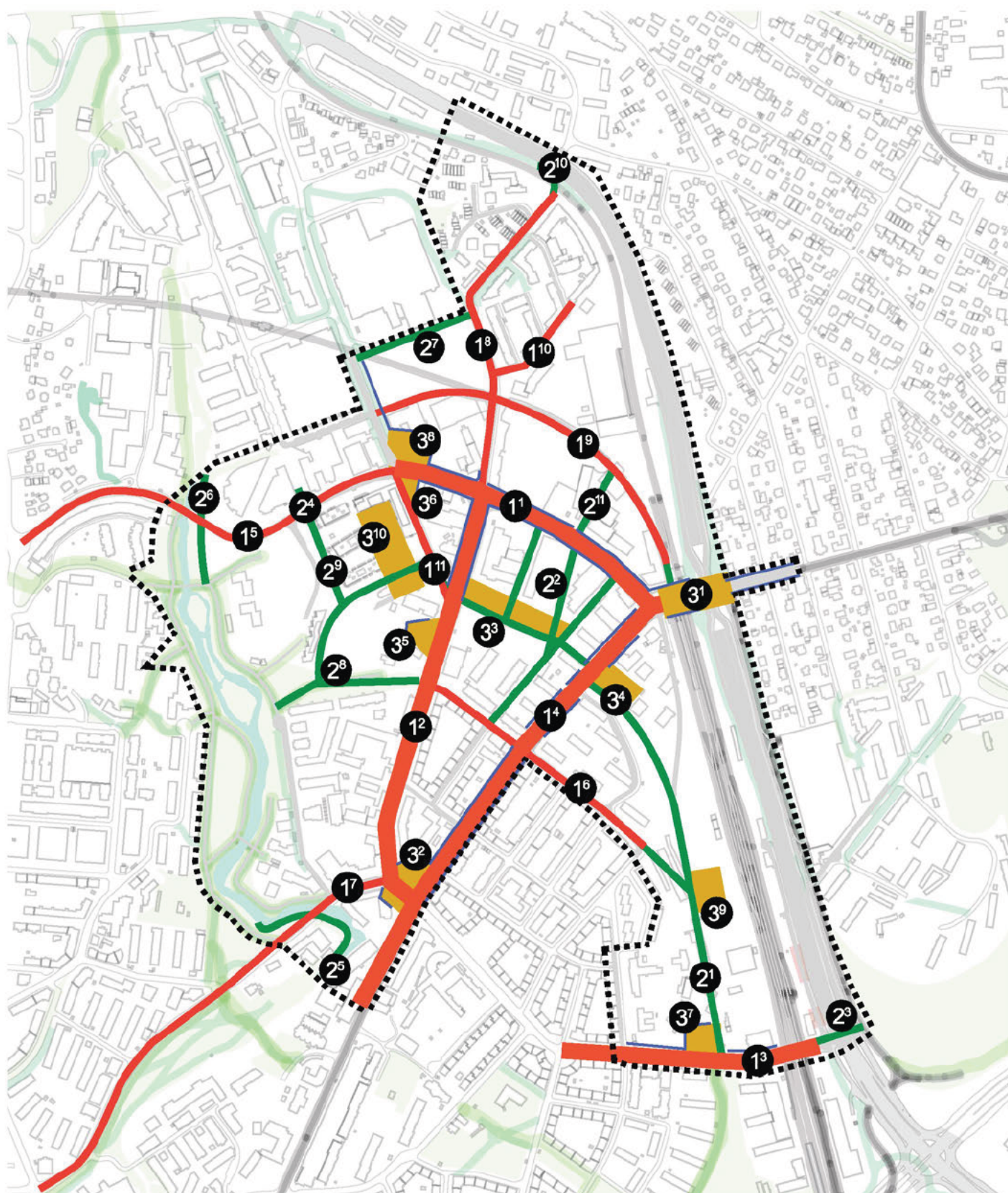
Uthevet skrifttype angir prioriterte tiltak

5.2 Generelle føringer

Større trær i området bør vurderes for vern.

Ved utvikling av området nordøst for Storosenteret bør en gang- og sykkelkryssing av Ring 3 og jernbanen vurderes.

5.3 Tiltakskart



- Gater
- Gang- og sykkelforbindelser
- Park, torg, møteplass
- Aktive fasader, publikumsrettet funksjon i 1. etasje.

5.4 Forklaring på standardbeskrivelser

Normal og høy standard

Materialbruk i de offentlige rommene er delt inn i to kategorier: normal og høy standard. Begrepene baserer seg på definisjonene som ble brukt av Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten i VPOR for Løren og Økern.

	Normal standard:	Høy standard:
Gater	Fortau: Asfalt Kjørebane: Asfalt Kantutforming: Naturstein Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær, busker Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. Belysning: Kommunal standard Kunst/utsmykning: Ingen Vannelementer: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard Fotgjengerovergang: Standard	Fortau: Naturstein, betong Kjørebane: Asfalt (annet dekke kan vurderes) Kantutforming: Design Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design Belysning: Design Kunst/utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Overgangsfelt: Bredt, opphøyd
Strøkgater / Sambruksareal	Dekke: Betong, asfalt, gatestein, tegl Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær, busker Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. Belysning: Kommunal standard Vannelementer: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard Kunst/utsmykning: Kan vurderes	Dekke: Kombinasjon av materialer; naturstein, plasstøpt betong, tegl, metall, gummidekke, armert gress Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design Belysning: Design Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Kunst/utsmykning: Skal vurderes
Torg / møteplasser	Dekke: Betong, asfalt, gatestein Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær, busker Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. Belysning: Kommunal standard Kunst/utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard Programmering: Skal vurderes	Dekke: Kombinasjon av materialer; naturstein, plasstøpt betong, tegl, metall, gummidekke Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design Belysning: Design Kunst/utsmykning: Skal vurderes, kan integreres i utforming/program Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Programmering: Gjennomtenkt og helhetlig programmering. Høy opplevelsesverdi (ref. "opplevelses-barometeret" i KDP Torg og møteplasser)
Parker/	Terreng/ landskapsforming: Kan vurderes Dekke: Grus, asfalt Vegetasjonsbruk: Trær, busker, gress etc Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. Belysning: Kommunal standard Kunst/utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard	Terreng/ landskapsforming: Skal vurderes Dekke: Naturstein, grus, tredekke, plasstøpt betong Vegetasjonsbruk: Trær, busker, gress, blomster/staudebed vurderes, årstidsvekster, høyt vedlikehold Møblement: Design Belysning: Design Kunst/ utsmykning: Skal vurderes, kan integreres i utforming/program Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design
Gang- og sykkelveier	Dekke: Asfalt, grus Kantutforming: Naturstein Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær, busker Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. Belysning: Kommunal standard Kunst/utsmykning: Ingen Vannelementer: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard Kryssing av gater: Standard fotgjengerfelt	Dekke: Naturstein, betong Kantutforming: Design Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design Belysning: Design Kunst/utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Kryssing av gater: Bredt, opphøyd



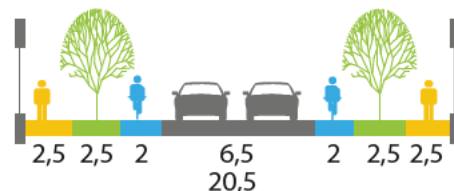
Bildet er tatt fra Hans Nielsen
Hauges gate ned mot Torshovdalen

6. Beskrivelse av tiltak

6.1 Gater

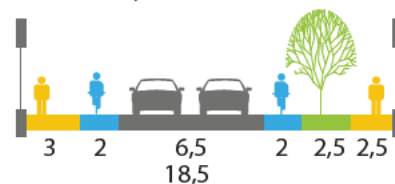
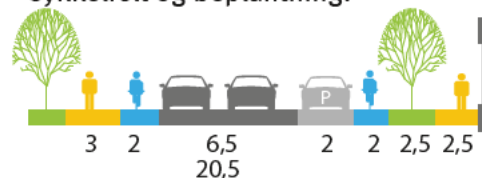
1.1 Vitaminveien

Vitaminveien er den sentrale gaten gjennom området, og er markert som strøgsgate i KDP 17. Den er i dag preget av mye biltrafikk med mange avkjørsler. Vitaminveien vil fortsatt være en trafikkert bilgate, men en ombygging vil gi mer plass til myke trafikanter. Gaten bør opparbeides med oppholdskvaliteter i form av brede fortau, sykkelfelt, møblering og beplantning. Det bør vurderes om rundkjøringene kan erstattes av gatekryss. Nye bygg langs Vitaminveien bør ha aktive og inviterende fasader med publikumsrettede funksjoner på gatenivå.



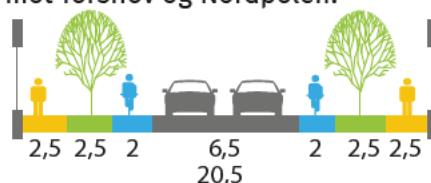
1.2 Sandakerveien og Nycoveien

Sandakerveien er en viktig intern forbindelse i Storo-området, og bør oppgraderes med tosidig fortau, sykkelfelt og beplantning.



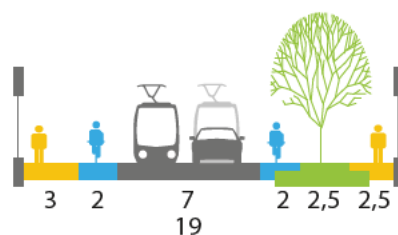
1.3 Hans Nielsen Hauges gate

Dette er en viktig forbindelse fra Muselunden, under Ring 3 og mot Nordpolen. Deler av gaten er nylig regulert med sykkelvei og tosidig fortau, og kan gjennomføres som vegpållegg. Gaten vestover til Nordkappgata bør oppgraderes for å styrke koblingen mot Torshov og Nordpolen.



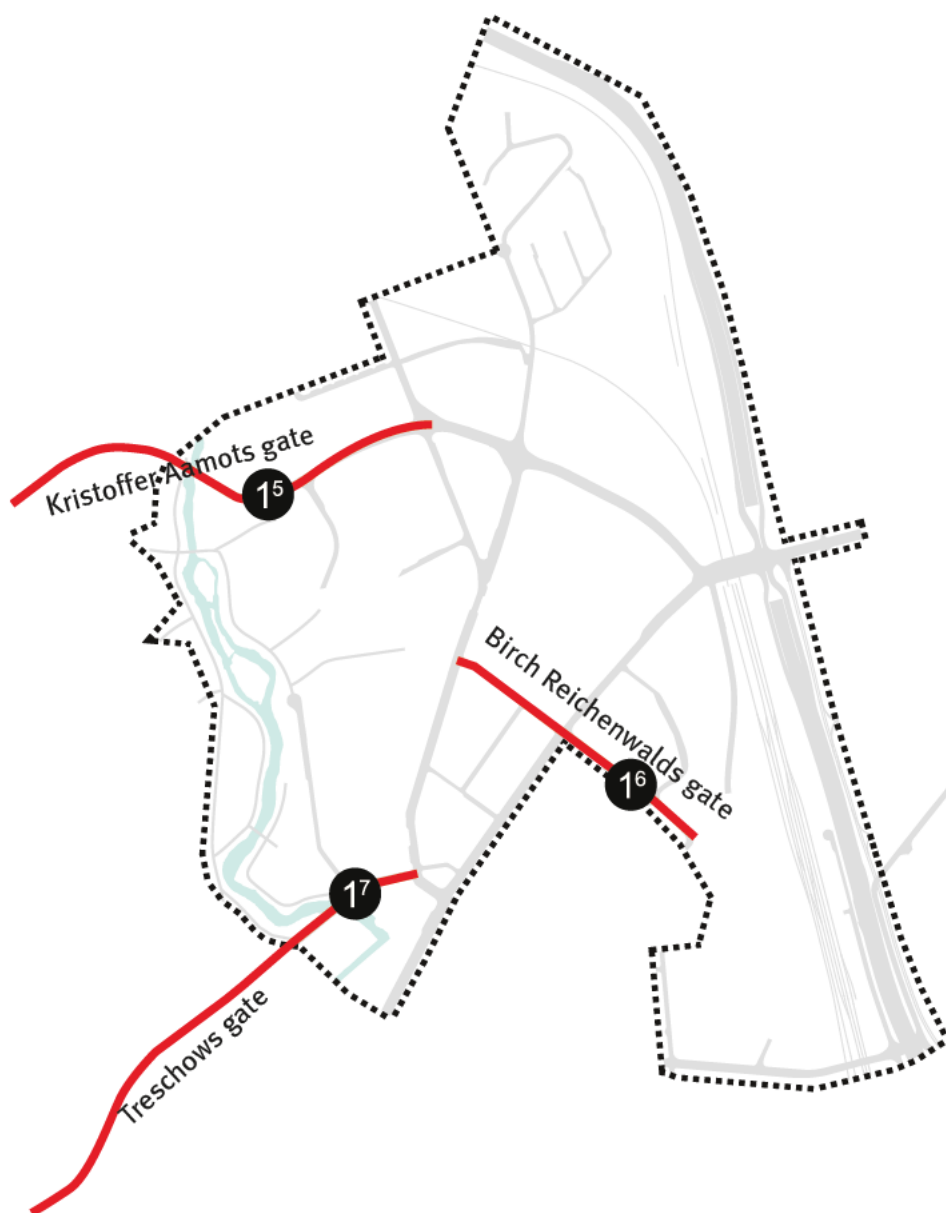
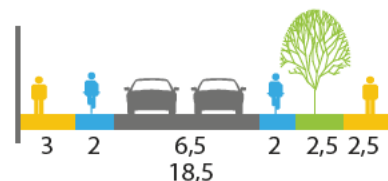
1.4 Grefsenveien

Grefsenveien er en trikkegate med et relativt smalt gatesnitt, den er markert som strøgsgate i KDP 17. BYM leder en samarbeidsgruppe for utforming av Grefsenveien sett i sammenheng med Storokrysset, Vitaminveien og Sandakerveien. Sett i en større sammenheng bør det gjøres en trafikkanalyse for å vurdere om Grefsenveien kan begrenses for biltrafikk gjennom å kjøre kombinert trikke- og biltrasé med prioritet for trikk. Det bør legges til rette for å anlegge større trær i Grefsenveien.



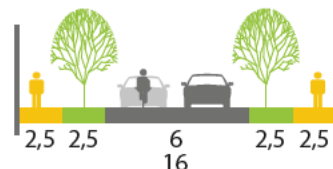
1.5 Kristoffer Aamots gate

Kristoffer Aamots gate er en viktig forbindelse ut av Storo-området, og også i denne gaten bør myke trafikanter få mer plass. Gaten kan eventuelt omreguleres sammen med Vitaminveien og opparbeides med tosidig fortau, sykkelfelt og beplantning.



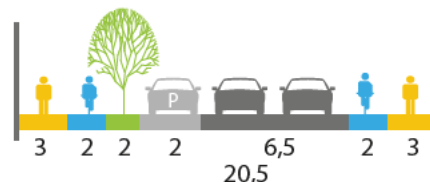
1.6 Birch-Reichenwalds gate

Dette blir en viktig tverrforbindelse fra Grefsen stasjonsby til Akerselva, samt skolevei for elever på Fernanda Nissens skole. Gaten er i dag preget av forhager og gateparkering, men parkeringen på en av sidene bør erstattes med beplantning og bedre tilrettelegging for syklist. Kryssing over Grefsenveien og Sandakerveien bør lysreguleres for å sikre trygg kryssing for gående.



1.7 Treschows gate

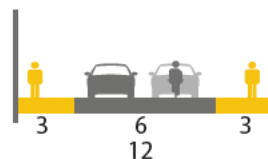
Dette er en viktig forbindelse fra Nordpolen mot Sagene ned til Bentsebrua. Gaten er romslig og bør tilrettelegges for sykkel, da dette vil koble Sandakerområdet til Sagene og turveinettet langs Akerselva.



1.8 Gunnar Schjelderups vei

Gaten fremstår i dag som hovedinnkjøring til Storo senteret.

Dette er en fremtidig viktig skolevei, og gaten bør derfor få fortau på begge sider og beplantning mellom fortau og bilvei.

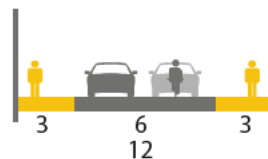


1.9 Ny gate bak Vitaminveien 11 og Storo senteret

Gaten bak Vitaminveien 11 er sikret i reguleringsplanen, men den bør også fortsette østover bak Storo senteret. Dette vil skape en forbindelse fra Storkrysset til Nydalen, og samtidig stramme opp et utflytende område uten en klar gatestruktur. Gaten bør opparbeides med tosidig fortau og beplantning ved utvikling av tomtene i området.

1.10 Ny gate sørøst for boligområdet i Gunnar Schjelderups vei.

Dette er en mulig ny gate som kan gjøre dette byområdet mer finmasket. Et område, som i likhet med det bak Storo senteret, er svært utflytende og uten en klar gatestruktur. Gaten bør opparbeides med tosidig fortau og beplantning ved utvikling av tomtene i området.



1.11 Sandakerveien forbi Fernanda Nissen skole

Dette blir en viktig gang- og sykkelforbindelse for barna på den nye skolen. Gaten skal sperres for gjennomkjøring i sør med snuhammer, og det skal kun være en kobling med gang- og sykkelvei mot Nycoveien og Sandakerveien sørover. Store deler av veien er regulert som en del av reguleringsplanen for Fernanda Nissen skole. I den sørligste biten av veien foreslås det gatetun ut mot krysset Sandakerveien/Nycoveien.

6.2 Turveier, gangveier og sykkelveier

2.1. Forbindelse fra Torshovdalen

En gang- og sykkelforbindelse nord fra Torshovdalen, mellom Grefsen stasjonsby og Ragna Ringdals stiftelse, kan kobles på Birch-Reichenwalds gate og bli en viktig forbindelse for syklistene.



2.2 Gangnettverk sør for Vitaminveien

Et gangnettverk ifm. den kommende parken vil gjøre kvartalet mer finmasket. Nettverket kobles mot Grefsen stasjonsby og Lillo gård.

2.3 Oppgradering av gang- og sykkelvei på tvers av Ring 3 og jernbanen

Eksisterende gang- og sykkelvei bør oppgraderes for bedre kobling mellom Hans Nielsen Huges gate, Muselunden og Kjelsåsveien.

2.4 og 2.9 Gang- og sykkelbro over Kristoffer Aamots gate

Broen er et rekkefølgekrav for et boligprosjekt i Fernanda Nissens gate, som ble foreløpig stoppet grunnet PSTs kontorlokale og avventer avklaring. Broen er en viktig forbindelse fra Nydalen til den nye skolen, og bør gjennomføres. Forbindelsen bør folenges sør-østover og koble seg på turveien langs Lillo gård.

2.5 og 2.6 Forbinde og styrke turveien langs Akerselva

Manglende deler av turveien langs Akerselva, under Kristoffer Aamots gate og mellom Nordpolen og Jerusalem bro, bør opparbeides.

2.7 Forbindelse Gunnar Schjelderups vei/Sandakerveien

Eksisterende gangforbindelse mellom Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien bør oppgraderes og opparbeides for gange og sykkel.

2.8 Forbindelse Lillo gård/Akerselva

Det bør sikres en allment tilgjengelig forbindelse gjennom eller rundt boligområdet vest for Lillo gård. Ny møteplass på Lillo gård (3.5) bør være tilknyttet denne forbindelsen.

2.10 Kryssing under Gjøvikbanen

Det er regulert en undergang i forlengelsen av Gunnar Schjelderups vei. Denne eller alternativ kryssing av Ring 3 bør gjennomføres for å koble området mot Grefsen.

2.11 Gangforbindelse mellom Vitaminveien og ny gate bak Storosenteret

Det store området rundt senteret bør gjøres mer finmasket og tilgjengelig for gjennomgang.

6.3 Parker, torg og møteplasser

3.1 Storokryset

Storokrysset er markert som torg og møteplass i KDP 17, og som knutepunkt i kommuneplan for Oslo mot 2030. Det er et komplisert byrom med mange funksjoner. Byrommet kan åpnes opp gjennom å fjerne eller endre elementene på plassen. F.eks. danner bygget over rampen ned til t-banen en barriere som stykker opp plassen. Utvidelse av lokk over T-banen bør vurderes for å sikre mer areal for myke trafikanter. BYM har fått i oppgave fra sin byråd å lage en plan for ny kryssløsning med større fokus på syklist. Planen skal utarbeides i samarbeid med SVRØ og PBE.



Grefsenveien

3.2 Nordpolen

Nordpolen er markert som torg og møteplass i KDP 17 og er i dag et lite, grønt område med trær, regulert som friområde. Et fint og definert byrom som har potensial til å bli en attraktiv møteplass. Plassen bør gjøres større ved å inkludere en parkeringsplass på andre siden av Sandakerveien. Det bør tilrettelegges for anleggelse av større trær.



Grefsenveien

3.3 Vitaminparken

Dette er et større parkområde som etableres som en grønn lunge midt i planområdet mellom Vitaminveien og Birch-Reichenwalds gate. Parken foreslås langstrakt og gir rom for et grønt gangnettverk som forbinde Akerselva og Grefsen stasjonsby, og videre til Torshovdalen.



5

3.4 Park Grefsenveien

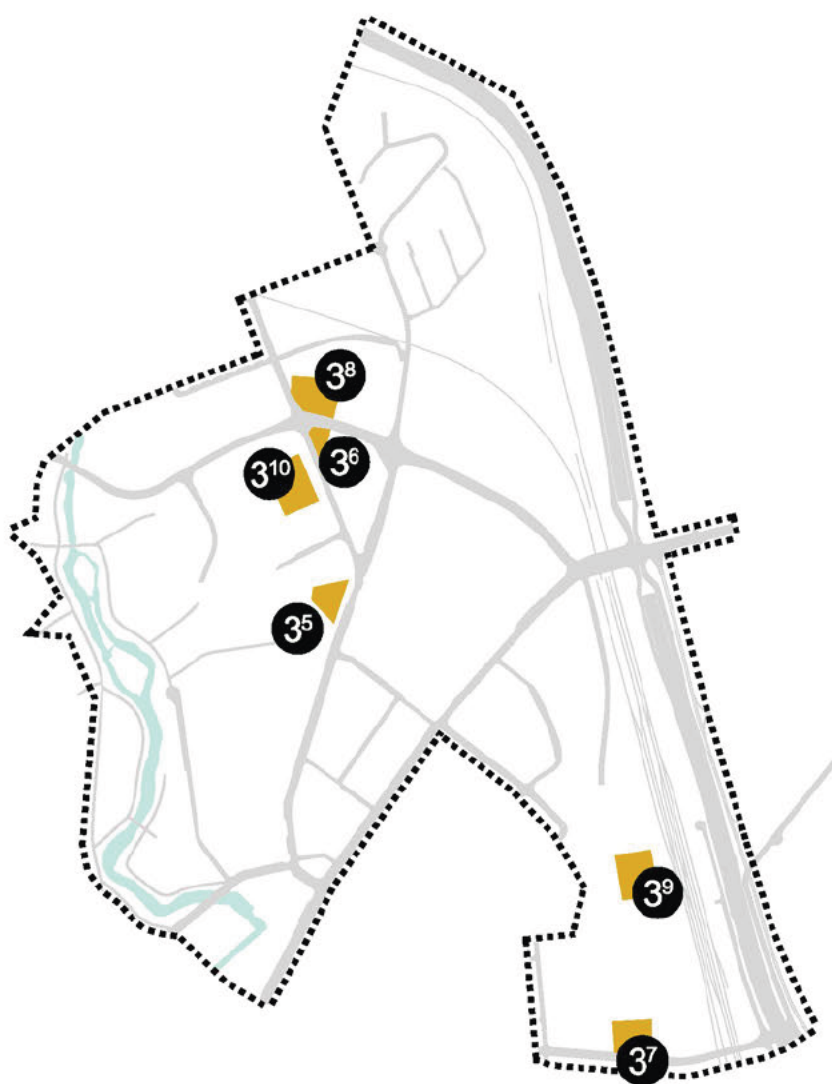
For å sikre en grønn forbindelse over Grefsenveien til den store parken sør for Vitaminveien, bør det etableres en plass/park på østsiden av Grefsenveien. Denne er tenkt å inngå i en sekvens av byrom som forbinde Grefsen stasjonsby med Fernanda Nissens skole. Det bør sikres en lysregulert kryssing over Grefsenveien ved etablering av parken for å sikre god forbindelse for gående.



Grefsenveien

3.5 Lillo gård

Gårdstunet på Lillo gård bør fungere som en større park/møteplass. Plassen er en sterk identitetsmarkør for området. Lillo gård inngår i den overordnede tverrforbindelsen fra Grefsen stasjonsby og bør også åpne opp for en videre forbindelse ned mot Akerselva.



3.6 Nycoplassen

Nycoplassen bør etableres som torg/møteplass sentralt i planområdet, og bør forholde seg til Vitaminveien og skolegården til Fernanda Nissens skole. Byrommet kan plasseres vis-à-vis plassen i Vitaminveien 11, og dermed danne et større byrom og fungere som en forbindelse for skoleelever på vei fra Vitaminveien til Fernanda Nissen skole. Det bør tilrettelegges for anleggelse av større trær i tilknytning til plassen.



3.7 Nordre Aasen gård

Dersom tomte hvor Ragna Ringdals stiftelse holder til skal utvikles, bør det plasseres et offentlig torg ut mot Hans Nielsen Hauges gate ved Nordre Aasen gård. Plassen bør ligge i forbindelse med den grønne forbindelsen ned mot Torshovdalen og inngå i romsekvensen langs Hans Nielsen Hauges gate, som vurderes som mulig strøgsgate. Torget bør ha aktive fasader og publikumsrettede funksjoner. Flere store trær her som bør vurderes for bevaring.

3.8 Kinoparken

3.9 Grefsen stasjonsby

3.10 Fernanda Nissens skole

Disse plassene er allerede opparbeidet eller sikret i reguleringsplaner, men de er med for å vise sammenhenger og totalbildet i området.

Skolegården på Fernanda Nissens skole foreslås utvidet i henhold til reguleringsinitiativ på Lillo Gård, mot omregulering til bebyggelsesformål av trekanttomten ut mot Sandakerveien/Nycoveien.

7. Gjennomføring

Storo og Lillo gjennomgår en omforming fra næringsvirksomhet til blandet formål, hovedsakelig boliger, offentlige formål, kontorer og forretning. Offentlige rom og offentlig infrastruktur m.m. må etableres og tilpasses disse formålene, i tillegg til at eksisterende infrastruktur trenger oppgradering.

Hovedprinsippet for finansiering av de offentlige, blå, grønne og tekniske infrastrukturtiltakene i området er at grunneiere/utbyggere bærer kostnadene i forbindelse med etablering, jf. det generelle forutsigbarhetsvedtaket inntatt i Kommuneplan 2008 for Oslo og i ny kommuneplan for Oslo «Oslo mot 2030».

Oppgradering av eksisterende og etablering av ny blå, grønn og teknisk infrastruktur forutsettes å skje i henhold til denne planen. Tiltakene som fremgår nedfelles i rekkefølgebestemmelser i de enkelte reguleringsplanene slik at de kan følges opp gjennom utbyggingsavtaler.

Finansiering og gjennomføring av offentlige tiltak i tiltaksprogram for offentlige rom

Hovedprinsippet for finansiering av tiltak er at grunneiere/utbyggere bærer kostnadene i forbindelse med etableringen. Dette forutsetter at tiltakene er nødvendige for gjennomføring av planvedtak og at grunneierne/utbyggerne utgifter står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføring av planen, jf. plan- og bygningslovens § 17-3. Tiltak sikres gjennom rekkefølgebestemmelser som forutsettes oppfylt ved at et tiltak besørges (realytelse) eller bekostes (kontantbidrag) av utbygger. Private bidrag og tiltakshaveransvar fastsettes endelig i utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger. Offentlige tiltak inkluderer ikke lovpålagt sosial infrastruktur.

De foreslåtte tiltakene er samlet vurdert som nødvendige for å kunne realisere ønsket bolig- og næringsutvikling på Storo og Lillo. Av gjennomføringshensyn vil det som hovedregel bli knyttet rekkefølgebestemmelser til utvalgte tiltak i, eller i nærheten av de enkelte

planområdene og/eller prioriterte overordnede elementer som Vitaminveien (tiltak 1.1), Sandakerveien (tiltak 1.2) og Vitaminparken (tiltak 3.3).

Regulering

Regulering av de foreslåtte tiltakene skjer som hovedregel ved at hele eller deler av tiltakene tas med i private reguleringsplaner og gis en utforming som er i samsvar med tiltaksprogrammet og de planbestemmelser som vedtas av bystyret. I noen tilfeller kan det være nødvendig for kommunen å regulere inn et tiltak i egen plan fordi det er viktig å få en tidlig avgrensing mot private planer. I slike situasjoner er Bymiljøetaten eller Plan- og bygningsetaten forslagsstiller for planen. I tilfeller der Oslo Kommune er grunneier for utbyggingstomter som er viktige for byutvikling, har Oslo Kommune samme ansvar som private forslagstillere.

Utforming av rekkefølgebestemmelser i detaljreguleringer

PBE knytter rekkefølgebestemmelser til relevante tiltak i de enkelte reguleringsplanene. Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Bymiljøetaten involveres tidlig i den interne kommunale drøftingen om hvilke tiltak det skal knyttes rekkefølgebestemmelser til i de ulike detaljreguleringene.

Prosjektering og bygging

Prosjektering og bygging av store offentlige tiltak vil som hovedregel skje i regi av Bymiljøetaten. I tilfeller hvor offentlige tiltak etter utbyggingsavtale skal leveres som realytelser av private utbyggere, har Bymiljøetaten ansvaret for kravspesifikasjon, godkjenning av byggeplan og overtakelse av ferdig anlegg i samarbeid med berørte etater (Ensjømodellen). Søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven fastsettes i den enkelte reguleringsplansak og godkjennes av PBE.

Gjennomføringsansvar

Plan- og bygningsetaten er ansvarlig for å behandle detaljreguleringsplaner og godkjenne byggesøknader innenfor planområdet. Bymiljøetaten har ansvaret som kommunal gjennomføringsorganisasjon på Storo og

Lillo. Eiendoms- og byfornyelsesetaten er ansvarlig for forhandling av utbyggingsavtaler. Bymiljøetaten og PBE vil bli involvert i forhandlingene.

Tiltakshaveransvaret for offentlige tiltak avklares i utbyggingsavtalene. Som hovedregel skal offentlige anlegg og rom overdras vederlagsfritt til Oslo kommune etter at tiltaket er gjennomført og godkjent av Bymiljøetaten.

Kommunale oppfølgingsoppgaver

Hovedplan for teknisk infrastruktur

Etter modell fra arbeidet på Ensjø anbefales det at det lages en hovedplan for teknisk infrastruktur som beskriver løsninger for vann- og avløp, fjernvarme, elektriske anlegg og IKT/tele-anlegg. Hovedplanen for teknisk infrastruktur bør beskrive tekniske løsninger for beplantning i en detaljert landskapsplan, slik at det sikrer nødvendig vegetasjon samtidig som beplantning ses i sammenheng med plassering av infrastruktur under bakken. I Hovedplan for teknisk infrastruktur inkluderes en plan for overvannshåndtering. Ved ombygging av gater skal overvannet håndteres lokalt og fortrinnsvis i åpne systemer. Arbeidet bør starte opp så snart tiltaksprogrammet er ferdig. Arbeidet ledes av Bymiljøetaten.

Reguleringsplaner

I noen tilfeller reguleres tiltakene av kommunen. Det foreslås at følgende eventuelt gjennomføres som kommunale reguleringsplaner:

- Vitaminveien
- Kristoffer Aamots gate
- Sandakerveien
- Grefsenveien
- Treschowsgate
- Gang- og sykkelforbindelse fra Torshovdalen

Gjennomføringsstrategi

Eiendoms- og byfornyelsesetaten utarbeider et kostnadsoverslag og en gjennomføringsstrategi.

Usikkerhetsanalyse

Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten gjennomfører ekstern kostnads- og usikkerhetsberegning med påfølgende usikkerhetsanalyse på Storo basert på tiltaksprogrammet for offentlige rom. Formålet med arbeidet er å beregne kostnader knyttet til utbygging av offentlig infrastruktur på Storo/Lillo. Usikkerhetsanalysen er et verktøy i kommunens videre arbeid med opparbeidelse av offentlig infrastruktur i området, og danne grunnlag for utbyggingsavtaleforhandlinger med grunneiere/utbyggere. Plan- og bygningsetaten, Bymiljøetaten, Vann og avløpsetaten og Bydel Sagene stiller nødvendige ressurser til rådighet for aktiv medvirkning i prosessen.

Samarbeid mellom Oslo kommune og grunneiere/utbyggere

Det bør vurderes om det skal etableres et grunneiersamarbeid om gjennomføring av tiltak i tiltaksprogrammet, mellom Oslo kommune og grunneiere/utbyggere innenfor planområdet. Kontakt, informasjon og samarbeid vil da, så langt det er hensiktsmessig, styres gjennom denne gruppen. Grunneiere og utbyggere motiveres til gjensidig samarbeid om utvikling av området gjennom godt miljø- og kvalitetsarbeid.

Offentlig tiltak

Et offentlig tiltak er et tiltak som reguleres til offentlig formål (o) i reguleringsplaner. Tiltak i tiltaksprogrammet skal reguleres i hovedsak til offentlig, men noen ganger kan det være hensiktsmessig med et privat eller felles formål med allmenn tilgjengelighet. Alle prioriterte tiltak skal som hovedregel reguleres til offentlig formål.

Kommunedelplanen for torg og møteplasser, vedtatt 22.4.2009

Deler av planområdet faller innenfor "område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling", og dermed gjelder § 7 for disse områdene. I § 7 står det at for utbygginger over 20 000 m² BRA skal etablering av minst ett torg/en møteplass på minimum 5% av tiltakets totale BRA sikres, og at størrelsen på arealet vurderes nærmere utifra behov i området.

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Saksnummer: 201412023





Tiltaksliste for offentlige rom i Nydalen



09.12.2021

Forord

Nydalen er et område i omstilling og vekst. Det har i arbeidet med øvrige plansaker oppstått et behov for å identifisere og samordne tiltak som er nødvendige for å legge til rette for, og sikre en bymessig utvikling i Nydalen. En tiltaksliste for offentlige rom ble vurdert som et riktig verktøy for dette formålet. Det er allerede en etablert struktur i området. Det er ikke rom for nye, omfattende byformingsgrep fordi mange tomter nylig har blitt utviklet eller har kommet langt i planprosessen. Likevel er det et sterkt behov for å sikre en samordnet og helhetlig byutvikling i Nydalen, for å sikre finansiering og opparbeiding også på tvers av eiendomsgrenser og utbygges utviklingsforslag. Dette er spesielt viktig for de offentlige rommene. Tiltakslisten skal identifisere tiltak for offentlige rom som er nødvendige å gjennomføre ved utvikling av området. På denne måten realiseres tiltakene hovedsakelig gjennom rekkefølgebestemmelser i innsendte plansaker, og eventuelle kommunale reguleringsplaner.

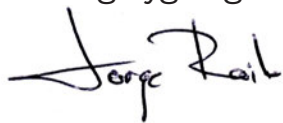
Tiltakslisten er ikke en formell eller bindende plan, men skal være et internt arbeidsverktøy for Plan- og bygningsetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten i vurderingen av nødvendige rekkefølgebestemmelser i pågående og kommende detaljreguleringsplaner.

Det ligger en steds- og mulighetsanalyse til grunn for de foreslåtte hovedgrepene. I denne analysen kartlegger vi de kvalitetene i området som vi ønsker å videreføre, og målet er å utvikle Nydalen som et attraktivt og flerfunksjonelt byområde.

Tiltakslisten er utarbeidet av plan- og bygningsetaten (PBE) og eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY), med innspill fra bymiljøetaten (BYM) og vann- og avløpsetaten (VAV). Bydel Nordre Aker og bydel Sagene har vært involvert i tidlig fase og underveis i medvirkningsopplegget for bydelspolitikere og beboere i området. Endelig tiltaksliste er endret etter ny høring våren 2021.

09.12.2021

Plan- og bygningsetaten



Torge Railo
fung. etatsdirektør

Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Eskil Bråten
etatsdirektør

Innhold

1. Bakgrunn for- og hensikt med tiltakslisten	4
1.1 Bakgrunn	4
1.2 Avgrensning	4
1.3 Planavgrensning og sentrale stedsnavn	5
1.4 Hva er en tiltaksliste for offentlige rom	6
1.5 Prosess og medvirkning	6
2. Pågående planer i området	7
3. Overordnede planer og føringer	8
3.1 Overordnede planer	8
3.2 Overordnede føringer	10
3.3 Nydalens rolle i byen	12
3.4 Steds- og mulighetsanalyse	14
4. Anbefaling for offentlige gater og byrom	16
4.1 Kart, hovedgrep for offentlig tilgjengelige gater og byrom	17
4.2 Mål for videre utvikling av tiltaksområdet	18
5. Tiltaksliste og tiltakskart for offentlige rom i Nydalen	19
5.1 Generelle føringer	19
5.2 Tiltaksliste	21
5.3 Tiltakskart	23
5.4 Forklaring på standardbeskrivelser	24
6. Beskrivelse av tiltak	25
6.1 Gater	25
6.2 Turveier, gangveier og sykkelveier	30
6.3 Parker, torg og møteplasser	33
6.3.2 Forslag til innhold i park, torg og møteplasser	35
7. Gjennomføring	37
7.1 Oppgradering og etablering av infrastruktur	37
7.2 Regulering og bygging av offentlige tiltak	37
7.3 Organisering av videre samarbeid	38
7.4 Fremkommelighet under anleggsfasene	38
7.5 Veiledende plan for kabler og ledninger inkludert overvann (VPKL)	38
7.6 Oppfølgingsoppgaver	38

1. Bakgrunn for- og hensikt med tiltakslisten

1.1 Bakgrunn

De siste tyve årene har Nydalen gjennomgått en transformasjon fra industri til blandet formål med hovedvekt på næring, men bydelen er fortsatt i kraftig omstilling og vekst. Det har oppstått et behov for å identifisere og samordne tiltak som er nødvendige for en helhetlig byutvikling og for å sikre finansiering og opparbeiding av de offentlige rommene. Tiltakslisten skal identifisere tiltak som er nødvendige å gjennomføre ved utvikling av området. På denne måten realiseres tiltakene hovedsakelig gjennom rekkefølgebestemmelser i innsendte plansaker, og eventuelle kommunale reguleringsplaner.

Tiltakslisten for offentlige rom i Nydalen skal:

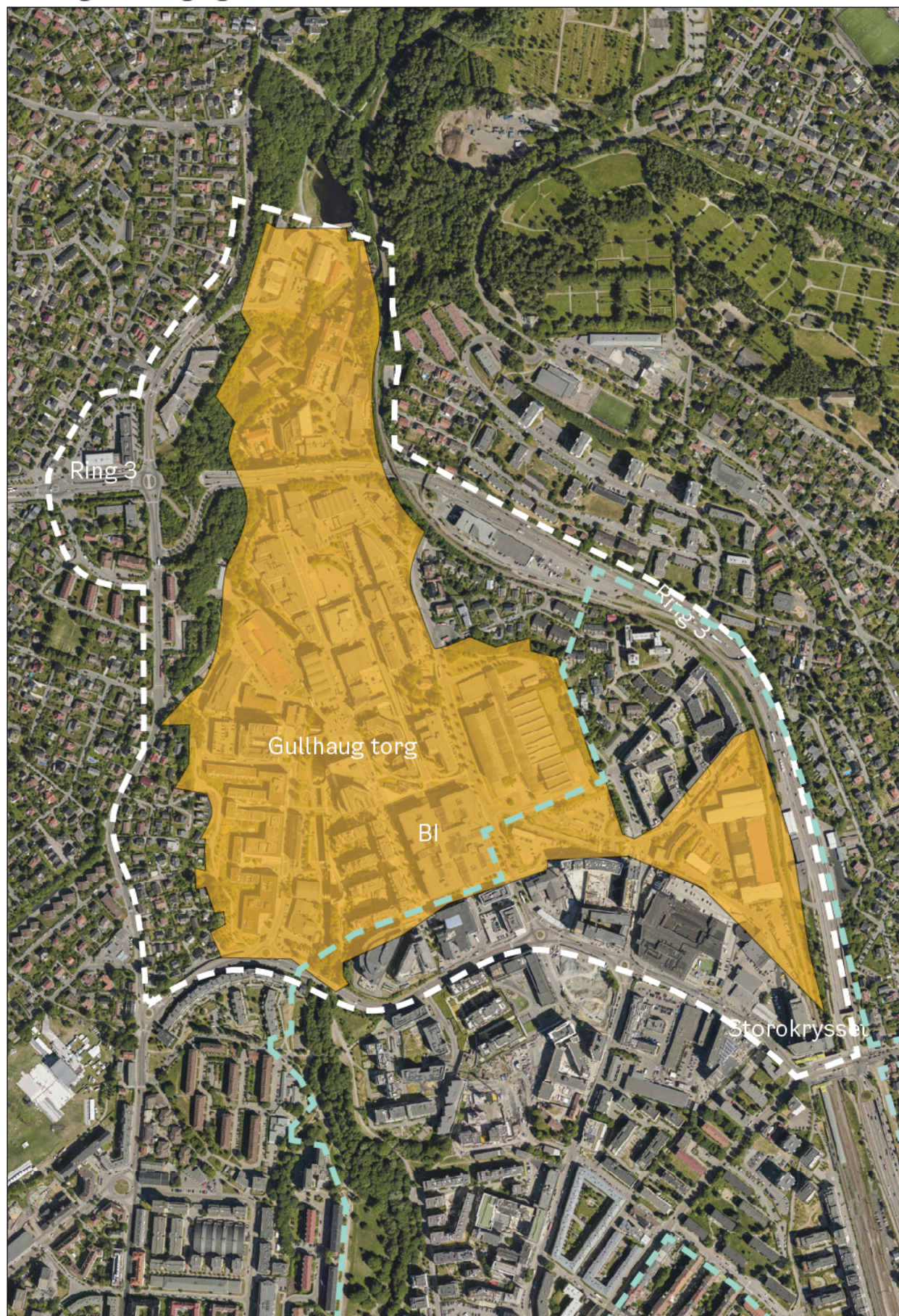
- Identifisere behov for oppgradering av eksisterende infrastruktur og offentlige rom
 - Muliggjøre samordning av de mange planprosessene i området, for å sikre viktige sammenhengende turforbindelser, sykkelveier, grøntområder og byrom
 - Gi innspill og grunnlag for behandling av reguleringsplaner i Oslo kommune
 - Være grunnlag for utarbeidelse av rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner
- Rekkefølgebestemmelsene følges opp gjennom utbyggingsavtaler

1.2 Avgrensning

Vi har tatt utgangspunkt i vedtatt arealstrategi for oslo mot 2040, i Kommuneplan for Oslo 2018, Samfunnsdel med byutviklingsstrategi Visjon, mål og strategier mot 2040. Vedtatt av Oslo bystyre 30.01.19 (sak 6). Kommuneplanen poengterer at eksisterende nabolagsverdier og steds kvaliteter skal være førende premiss for utviklingen, samtidig som nye verdier skal tilføres området. For å sikre en god byutvikling på lokalt nivå, er det særlig viktig at nybygging skjer med omsorg for det stedet byggingen skjer i, og de mange nabolag som allerede eksisterer. I arealstrategien er Nydalen øst definert som et nytt utviklingsområde og omfatter arealer på begge sider av Akerselva. Utviklingsområdet og knutepunktsområdene skal bli flerfunksjonelle og attraktive byområder med mulighet for høy utnyttelse. Vi har valgt en bredere avgrensning for å innlemme tilgrensende områder, blant annet deler som også omfattes av Tiltaksliste for offentlig rom Storo/Lillo. For å kunne se sammenhenger og naturlige ferdselsårer for gående og syklende er det relevant å inkludere hele området mellom Ring 3 og Maridalsveien og fra Vitaminveien/Kristoffer Aamots gate og opp til friområdet i Grandalen. Med en slik avgrensning kommer hele det bebygde området i Nydalen med.

Tiltakslisten omfatter områdene avgrenset av Rolf Wickstrøms vei (Ring 3), Christoffer Aamodts gate/Vitaminveien og Maridalsveien, hvor hovedtyngden av utviklingen i Nydalen nå foregår. De nevnte veiene med unntak av Rolf Wickstrøms vei er viktige for utviklingen av stedet og er også tatt med. Et område langs Gjerdrums vei og Akerselva på nordsiden av ring 3 har infrastrukturmessig sammenheng med Nydalen og omfattes også av tiltakslisten. Nydalen og Storo t-banestasjoner omtales begge som kollektivknutepunkter i kommuneplanen og har innvirkning på utarbeidelsen av tiltakene. Storo stasjon og arealene rundt Storo-senteret omtales også i TOR Storo/Lillo, og de to tiltakslistene supplerer hverandre i dette området. Dette er valgt fordi Oslo kommune foreslår grep som endrer føringene for videre

1.3 Planavgrensning og sentrale stedsnavn



Tegnforklaring

 Område for tiltakslisten

 Område for tiltakslisten for Storo/Lillo

 Område utpekt til utviklingsområde i kommuneplan for Oslo 2018, samfunnsdel med byutviklingsstrategi (Se Arealstrategi mot 2050)

oppfølging. Prosjekter i tiltakslistens influensområde i sør kan være av et slikt omfang og art at det er naturlig å knytte prosjektene opp til tiltak i tiltakslisten, gjennom rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler.

1.4 Hva er en tiltaksliste for offentlige rom

Tiltakslisten for offentlige rom i Nydalen angir offentlige rom og strukturer for området, behov for nye torg, parker/plasser, gater, gang-/sykkelveger og gangstier. Den tar utgangspunkt i analyser av kvaliteter i Nydalen og forsøker å gi en helhetlig anbefaling i forhold til nødvendige funksjoner, størrelse og kvalitet på byrom i Nydalen på et generelt og prinsipielt nivå. Tiltakslisten skal være et verktøy for å avdekke, konkretisere og anbefale ambisjoner og visjoner, behandle enkeltsaker, og for å ivareta en helhetlig utvikling av området. I tillegg skal tiltakslisten gi rammer for kommunen når det skal fremforhandles utbyggingsavtaler.

Listen er også et verktøy for å sikre medvirkning i arbeidet med å konkretisere omfang av nødvendig infrastruktur og offentlige byrom. Den skal være et viktig utgangspunkt for utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner i området. Oslo kommune vil bruke den som grunnlag for administrasjonens vurdering av behov for rekkefølgebestemmelser. Etablering/oppgradering av nødvendige offentlige tiltak sikres i rekkefølgebestemmelsene i de enkelte reguleringsplanene. Tiltakslisten fastsetter ikke utnyttelse eller arealbruk, eller programmering av de enkelte arealene. Dette fastsettes gjennom de enkelte reguleringsplanene.

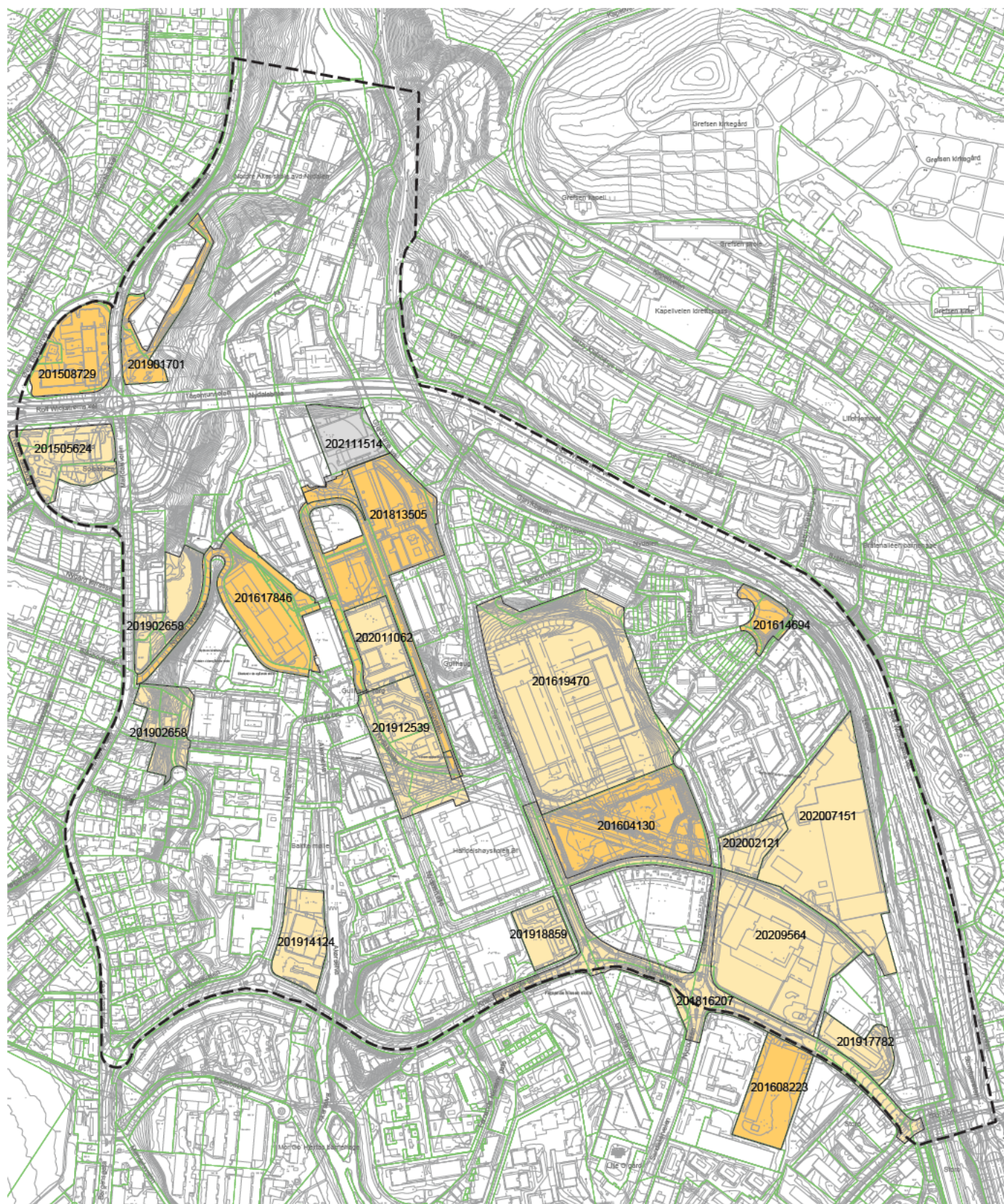
1.5 Prosess og medvirkning

Tiltakslisten er utarbeidet av plan- og bygningsetaten (PBE) og eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY), med innspill fra bymiljøetaten (BYM) og vann- og avløpsetaten (VAV). Før- og under første høring i juli/august 2019 ble det gjennomført to arbeidsverksteder hvor kommunale aktører og innbyggere har deltatt med innspill som har fått betydning for arbeidet. Det kom inn mange uttalelser under høringen, blant annet om behovet for en ny stor park i Nydalen. De uttalelsene som har kommet inn har medført vesentlige endringer i tiltakslisten, og Plan- og bygningsetaten valgte å legge den ut på ny høring våren 2021. Det er også avholdt møter underveis med enkelte aktører i pågående utviklingsprosjekter i området for å informere om arbeidet.

Tiltakslisten ble lagt ut til ny høring i april/mai 2021. Det ble ikke gjennomført åpne møter under denne høringen. Det har kommet inn 93 uttalelser, disse er omtalt i et eget dokument (uttrykket vedlegg) sammen med plan- og bygningsetatens kommentarer. Flere av uttalelsene har bidratt til endringer i dokumentet, spesielt i konkrete anbefalinger om innhold i de enkelte tiltakene.

Det som ligger til grunn for anbefalingene er gjeldende planer og retningslinjer, kunnskap om pågående planforslag i området, arbeidsverksteder med kommunale aktører, innspill fra beboere, bydelen, organisasjoner, statlige aktører og kommunale etater.

2. Pågående planer i området



Pågående saker

Offentlig ettersyn gjennomført
201508729 Maridalsveien 300
201901701 Maridalsveien 319 - 321
201813505 Sandakerveien 138 og 140
201617846 Nydalsveien 32b
201608223 Vitaminveien 6
201604130 Sandakerveien 113 - 119
201614694 Gunnar Schjeldrups vei 13A

Saker til OP
202111514 Gjerdrums vei 6

Til offentlig ettersyn
201619470 Sandakerveien 121
202002121 Gunnar Schjeldrups vei 9
201912539 Nydalsveien 36 - 38
201816207 Vitaminveien
201902658 Maridalsveien 299
201505624 Maridalsveien 292
202011062 Gullhaug Torg 1
201918859 Sandakerveien 114
201914124 Nydalsveien 15
202007151 Vitaminveien 5b
201917782 Vitaminveien 1B
202009564 Vitaminveien 7 m. fl.

Plansaker i Nydalen

Tegnforklaring

---	Område for tiltakslisten
---	Eksisterende eiendomsgrænse

05.11.2021



Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1 0187 Oslo
Telefon: 21 80 21 80



3. Overordnede planer og føringer

3.1 Overordnede planer

Kommuneplan for Oslo 2018 - Samfunnsdel med byutviklingsstrategi.

Visjon, mål og strategier mot 2040

- Nydalen øst og Storo er foreslått som utviklingsområder. Utviklingsområder omfatter områder som skal utvikles med bymessige kvaliteter, og ved byutvikling kan/skal høyere arealutnytte vurderes. Med bymessighet mener vi at byutviklingen skal ha kvaliteter som gjelder og/eller er typisk for den grønne og bærekraftige Oslobyen.

Kommuneplanen 2015 «Oslo mot 2030»

- Nydalen og Storo er markert som kollektivknutepunkt.
- Mesteparten av Nydalen er markert som område for bebyggelse og anlegg.
- Hensynssoner knyttet til elveflom.

Kommuneplan – temakart T7 for blågrønn struktur i byggesonen

- Akerselva og områdene rundt er markert som område med naturtype av nasjonal og regional verdi.
- Nydalen har underskudd på grønne arealer og burde prioritere dette ved videre utvikling. Det er behov for park/grøntarealer på 1 daa og 5 daa i analyseområdet.

Kommunedelplan for Akerselva miljøpark (KDP 4)

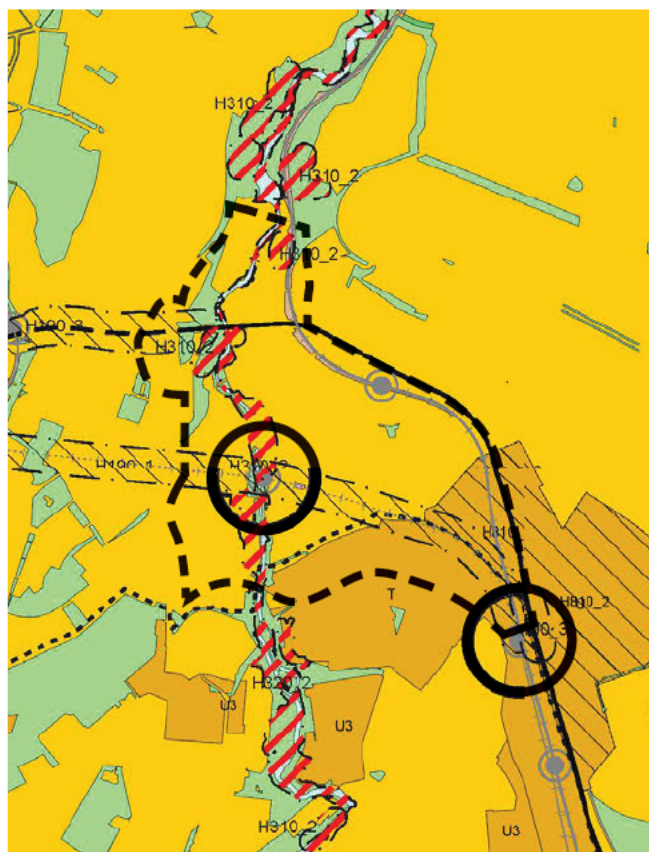
- Planen er delt inn i 7 geografiske områder. Område 2, fra Neptunveien til Nydalsbrua, hvor bebyggelse underordnes landskapet, grønn silhuett bevares, siktlinjer og utsiktssted bevares og ny bebyggelse tilpasses den gamle.
- Område 3 for størsteparten av området, fra Nydalsbrua til Badebakken. Elveløpet skal åpnes og sikres, parkdrag og torg på østsiden av elva skal utvikles med bymessig preg.

Kommunedelplan for varehandel (KDP 14)

- Planen gir kriterier for å lokalisere handelssentre i ytre by for å ivareta Oslos senterstruktur og å sikre god lokalisering i forhold til transportsystemet. Hensikten bak kommunedelplanen er å bidra til en bærekraftig byutvikling med et konsentrert utbyggingsmønster og en samordnet areal- og transportutvikling. Etablering eller utvidelse av plasskrevende og bilbasert varehandel/detaljhandel utenfor de angitte senterstruktur-ene vil føre til økt bilbasert trafikk i Oslo, og svekke ønsket lokaliseringspolitik.

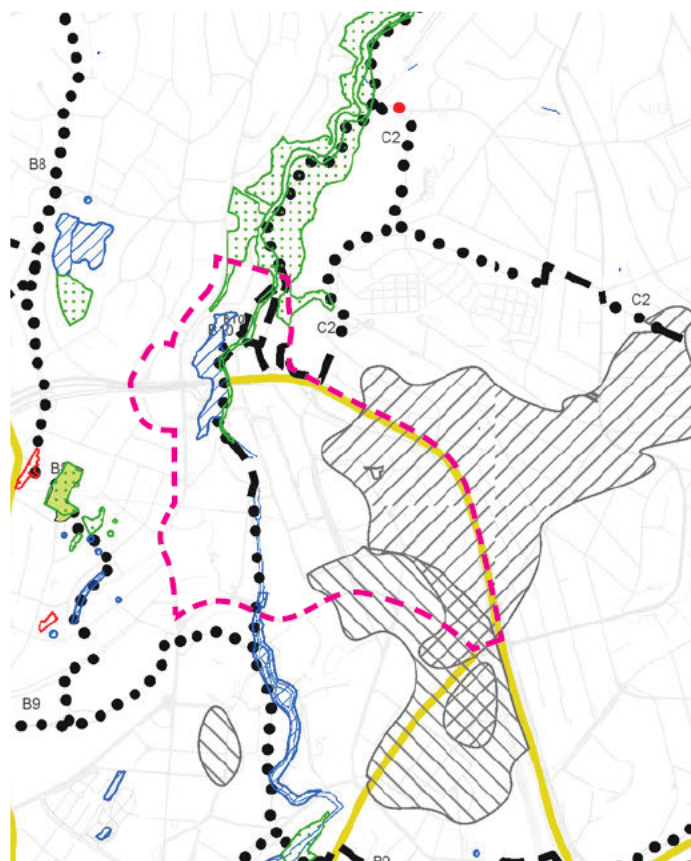
Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP 17)

- Det er innarbeidet forslag om torg ved Storokrysset og på Gullhaug torg, og strøgsgate fra Storokrysset til Gullhaug torg via Vitaminveien og Sandakerveien.
- Det er behov for torg og møteplasser i området langs Nycoveien og Gunnar Schelderups vei.



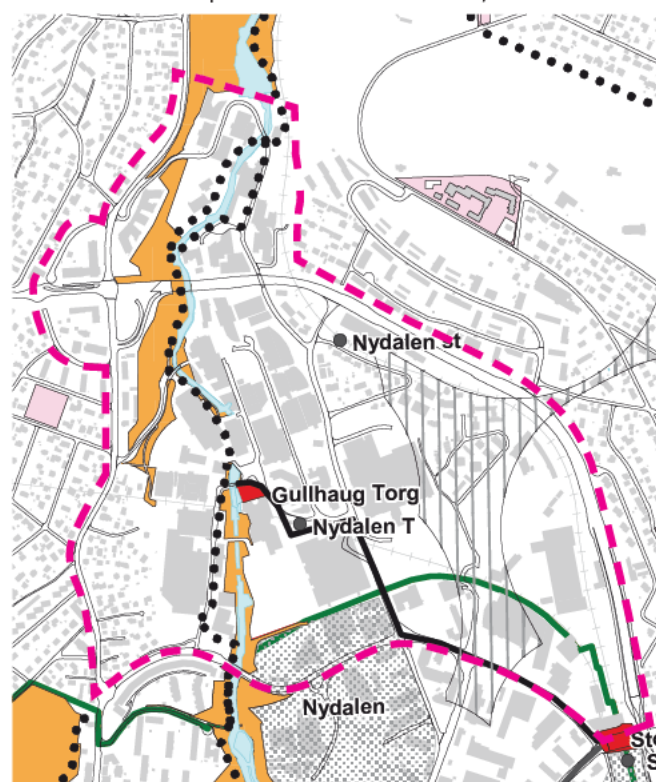
Arealplan kommuneplan Oslo mot 2030

- Analyseområdet
- Bebyggelse og anlegg
- Transformasjonsområde
- Grense mellom indre og ytre by
- Knutepunkt
- Utviklingsområde med felles planlegging (foreslått tatt ut i kommuneplanens samfunnsdel 2018)



Kommuneplan 2015: Temakart; T4 naturmiljø og T7 Blågrønn struktur

- Naturtype B-område
- Naturtype C-område
- Områder med behov for park på minimum 1 daa ved byutvikling
- Områder med behov for park på minimum 5 daa ved byutvikling



Kommunedelplan 17 Torg og møteplasser

- Analyseområdet
- Eksisterende torg/plass
- Område med behov for torg/møteplass
- Strøkgate eller gate som skal tilrettelegges som møteplass
- Overordnet forbindelse - eksisterende
- Annen overordnet møteplass - eksisterende



Kommunedelplan Akerselva miljøpark

- Bygge-/trafikkområde som i gjeldende regulering
- Friområde, natur
- Friområde, park
- Næringsvirksomhet(industri, kontor, garasjeanlegg)
- Båndlagt til bevaring
- Gang, sykkelvei

3.2 Overordnede føringer

Plan for sykkelveinettet i Oslo (2016) Ny plan skal gjelde for hele Oslo, både for kommunale og statlige veier. Planen tar utgangspunkt i byrådets ambisjoner om å øke sykkelandelen målt i daglige reiser til 25 prosent innen 2025.

Handlingsplan for overvann, tatt til orientering i bystyret 25.09.2019 Bygger videre på "Strategi for overvannshåndtering i Oslo". Hensikten er at overvann skal gis plass i bybildet. For å få til en god, klimatilpasset og bærekraftig overvannshåndtering må man benytte seg av flerfunksjonelle løsninger. For å få til en bedre overvannshåndtering skal det utvikles et åpent flomvei- og fordrøyningsnettverk, som virker i samspill med rørsystemene. Lokale tiltak som f.eks. regnbed og grønne tak kan bidra til å sikre åpne løsninger. Åpne løsninger vil også kunne rense forurensset overvann, fordrøye og holde tilbake overvann. Infiltrere når det regner litt, samle og forsinke når det regner mye og sikre trygge flomveier når det regner kraftig. Naturlige dreneringslinjer må opprettholdes.

Oslo sykkelstrategi 2015-2025 (2015) Mål om å få flere til å velge sykkelen, for å nå målet i Stortingets klimaforlik. Visjon om at alle skal kunne sykle i Oslo, uavhengig av ferdigheter og alder. Strategien er å systematisk og fortløpende forbedre forholdene for syklistene i Oslo for å øke Oslos sykkelandel til 16 % innen 2025. Sykkelen skal gjøres til en del av byliv og byrom.

Klimastrategi for Oslo mot 2030, Byrådets forslag, vedtatt 09.08.2019 Oslo skal bli en klimarobust by og at byens utslipp av klimagasser skal reduseres med 95 prosent innen 2030. I Oslo har klimaet blitt over 1,5 grader C varmere og 18 prosent våtere det siste århundret, og det har blitt mer ekstremvær. Ekstremvær er her ekstreme avvik fra normalværet, og ikke nødvendigvis katastrofale værphenomener. Dersom klimagassutslippene globalt fortsetter å øke, vil gjennomsnittstemperaturen i Oslo øke med ytterligere 3-6 grader, og nedbøren med 5-30 prosent fram mot 2100. Særlig om vinteren kan klimaet fram mot 2100 endre seg. For å oppnå Oslo kommunes vedtatte klimamål om 95% utslippsreduksjon og økt klimarobusthet i 2030 skal alle planforslag legge til rette for at kommende utbyggingsprosjekter:

1. Har så lave direkte klimagassutslipp som mulig, samt bidrar til reduserte indirekte klimagassutslipp
2. Være robuste mot klimaendringer og ikke øke klimasårbarhet i området

Byøkologisk program (2011) Bystyret har valgt åtte innsatsområder som Oslo kommune skal fokusere spesielt på for å realisere sine visjoner om en miljøvennlig og bærekraftig byutvikling og drift, herunder at Oslo skal bevare og styrke sin blågrønne struktur, noe som innebærer at lukkede vassdrag skal gjenåpnes.

Oslo kommunes strategi for overvannshåndtering i Oslo. 2013-2030 (2014) Oslo er en tettbygd by med mye tette flater, som i kombinasjon med klimaendringene vil gi mer overvann i byen. Overvann skal være en naturlig del av tidlig planlegging, og det skal benyttes åpne og fleksible overvannsløsninger. Det er forventet mer nedbør i fremtiden, og vannmengden gir allerede store utfordringer. Overvann kan potensielt skape store skader på bygninger og infrastruktur, og utgjøre fare for liv og helse. Det anbefales derfor å benytte seg av tretrinnsstrategien for overvann. Overvann skal håndteres åpent og lokalt på egen tomt og i et områdeperspektiv. Dette gjøres ved å følge tretrinnsstrategien.
Trinn 1: Fange opp og infiltrere små nedbørsmengder. Trinn 2: Forsinke og fordrøye større nedbørsmengder. Trinn 3: Bevare eller etablere trygge flomveier.

Norm for blågrønn faktor, tatt til orientering i Byutviklingskomiteen 10.09.2019
Normen skal gjelde som faglig policy frem til den er politisk behandlet, for å sikre tilstrekkelige arealer og opparbeiding av disse for vannhåndtering og vegetasjon.

Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo revidert mai 2018

Utearealnормen skal sikre gode uteoppholdsarealer for nye boliger i Oslo og gir føringer om utearealenes størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende fysisk aktivitet og lek, i tillegg til krav til solfylte arealer. Den definerer fire områdetyper med ulike normer.

Veileder for bymessig utforming (29.05.2019) I veilederen for bymessig utforming er det fokusert på gate- og byrom og grønnstruktur. Mål for økt bymessighet er å oppnå:
- Ønskede kvaliteter for å bo, arbeide, bruke, ferdes i og besøke byen - En åpen, tilgjengelig by, med tydelige offentlige arealer - Økt byliv i gater og byrom - Helhet og sammenheng mellom enkelttomter, nabolag, byområder og byen - Fleksibilitet i arealbruken av bygninger og byområder.

Klimaprofil Oslo og Akershus, juli 2017 Klimaprofilen gir et kortfattet sammendrag av klimaet, forventede klimaendringer og klimautfordringer i Oslo og Akershus. Den er ment som kunnskapsgrunnlag og hjelpemiddel i overordnet planlegging, samt som supplement til Klimahjelpen. Klimaprofilen gir en oversikt over klimarelaterte problemstillinger og opplysninger om hvor en kan få mer detaljert informasjon om disse. Mye av informasjonen i klimaprofilen er hentet fra «Klima i Norge 2100» og har fokus på endringer frem mot slutten av århundret (2071-2100) i forhold til 1971-2000. De menneskeskapte klimaendringene vil fortsette også etter 2100 dersom ikke utslippene reduseres vesentlig.

I klimaprofilen beskrives forventede klimaendringer ved høye klimagassutslipp fordi regjeringen i Stortingsmeldingen om Klimatilpasning sier at en for å være «føre var» skal legge til grunn høye alternativer fra de nasjonale klimafremskrivningene når konsekvensene av klimaendringer vurderes. Dette høye utslippsscenarioet tilsvarer at de globale klimagassutslippene fortsetter å øke som i de siste tiårene. «Klima i Norge 2100» inkluderer også klima-fremskrivninger basert på såkalte middels og lave utslipp. For samme klimagassutslipp vil ulike klimamodeller gi forskjellig resultat. I klimaprofilen beskrives en midlere verdi fra ulike modeller. Spredningen i resultater er beskrevet nærmere i «Klima i Norge 2100».

3.3 Nydalens rolle i byen

Navnet Nydalen er ifølge Oslo byleksikon en kortform for Nygårdsdalen, oppkalt etter gården Nygård. I middelalderen ble Akerselvas øvre dalføre fra Maridalsvannet til Lillo i bydel Nordre Aker kalt Fallandalen, noe som betyr “dalen med fossefallene”. Til omkring midten av 1800-tallet var dalen stort sett skogvokst, med enkelte sagbruk og gårdene Nygård og Lillo. Bebyggelsen tiltok da tekstilfabrikken Nydalens Compagnie ble anlagt 1845–46 og da Christiania Spigerverk ble anlagt i 1853. Virksomhetene dominerte området og drev mye av utviklingen i Nydalen. Gjøvikbanen ble åpnet gjennom dalen 1900/1902.

Siden 1990-årene har Nydalen gjennomgått en transformasjon fra industri til blandet formål, med hovedvekt på næring. Området domineres i dag av andre næringer, blant annet offentlig og privat kontorvirksomhet, lagervirksomhet, TV-studioer (bl.a. NRK Drama) og Handelshøyskolen BI. Det har vært noe etablering av boliger, og man ser nå en ny transformasjon både av de resterende industritomtene til boliger og innpassing av boliger på noen av næringstomtene. Tilgangen til Akerselva er styrket etter at Nydalen er gjort mer tilgjengelig og industribyggene langs elven er revet og erstattet med annen bebyggelse eller tillagt ny bruk. Den gode tilgangen i form av flere broer har gjort Akerselvas bredder mulige å nå, og har også ført til at Nydalen er et attraktivt sted for rekreasjon, både i seg selv og som stoppested på tur langs Akerselva. Nydalen har god kollektivtilgjengelighet med både t-bane, buss og tog og har potensiale for en bymessig utvikling og fortetting.

Transformasjonen av området har foregått i høyt tempo hvilket har ført til at Nydalen allerede er blitt en av de mest moderne bydelene i Oslo. Det er allikevel mange og store arealer som ikke er ferdig utviklet, og utbyggingspresset er fremdeles stort. Det vises stor vilje til å ta i bruk moderne arkitektur, miljøsertifiseringssystemer og høy kvalitet i materialer etc. i bygninger og i private- og offentlige rom der de utvikles. Det blir samtidig svært nødvendig å ivareta en samordnet utvikling av både de eksisterende- og de offentlige rommene som ikke er ferdig utviklet, for å sikre at det blir satt av tilstrekkelig areal til allmennheten, i den kvalitet og utforming som behøves.

I 2012 ble det utarbeidet en volumstudie og en masterplan for Nydalen i privat regi, med formål å kartlegge den videre utviklingen i Nydalen generelt og med fokus på utbygging av eiendommene. Masterplanen ble utarbeidet av Avantor i samarbeid med MAD arkitekter og er kalt Nydalen+. Denne private masterplanen har vært et viktig bakgrunnsmateriale for utarbeidelsen av tiltakslisten, som fokuserer mer på de offentlige rommene.



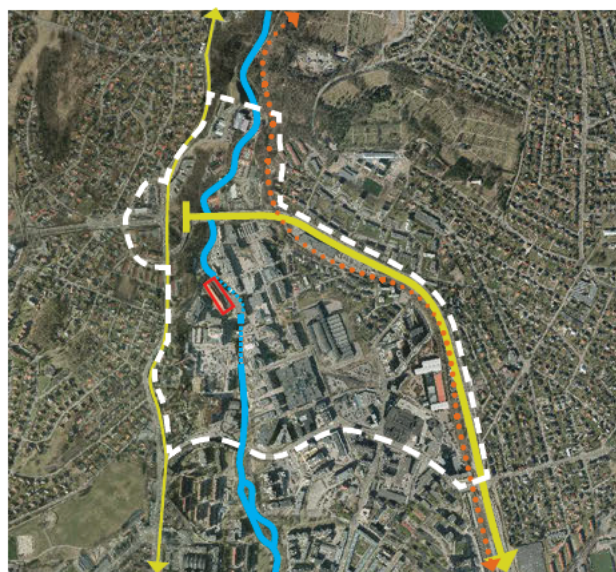
1937- Industrien sentraliseres langs Akerselva, som ligger åpen uten kulverter.



1971- Akerselva legges i kulvert. Redskapsfabrikken (markert i rødt) og Gullhaug gård har bevart sin plassering, selv om området går gjennom en transformasjon. Ring 3 er etablert. Det bygges noe boliger langs ringveien. Ingen klar struktur.



1984- Det bygges flere boliger i nord langs ring 3. Elven er fortsatt i kulvert og Nydalen er nå et større, avstengt industriområde.



2015- Akerselva er gjenåpnet. Flere boliger er bygget og større bygningsmasser etablert som f.eks. BI, Storo storsenter og Schibsted trykkeri.

Tegnforklaring

- Analyseområdet
- Akerselva (trasé)
- Akerselva (lukket)
- Vei
- Tog (Gjøvikbanen)

3.4 Steds- og mulighetsanalyse

Ring 3/Rolf Wickstrøms vei og Gjøvikbanen er en barriere for ferdsel inn og ut av Nydalen i nord og øst. Det er få krysningspunkter over jernbane og ringvei. I tillegg er det store terrengforskjeller fra disse strukturene og de omkringliggende områdene og ned til Akerselva. Dette gjør utforming av gang- og sykkelforbindelser og utbygging utfordrende.

Det er dårlige forbindelser i gatenettverket øst-vest, både på grunn av terrenget og utformingen av bebyggelsen. De forbindelsene som eksisterer er ikke lett lesbare, og det er vanskelig å orientere seg om man ikke går langs elva eller i de nord-sørgående gatene.

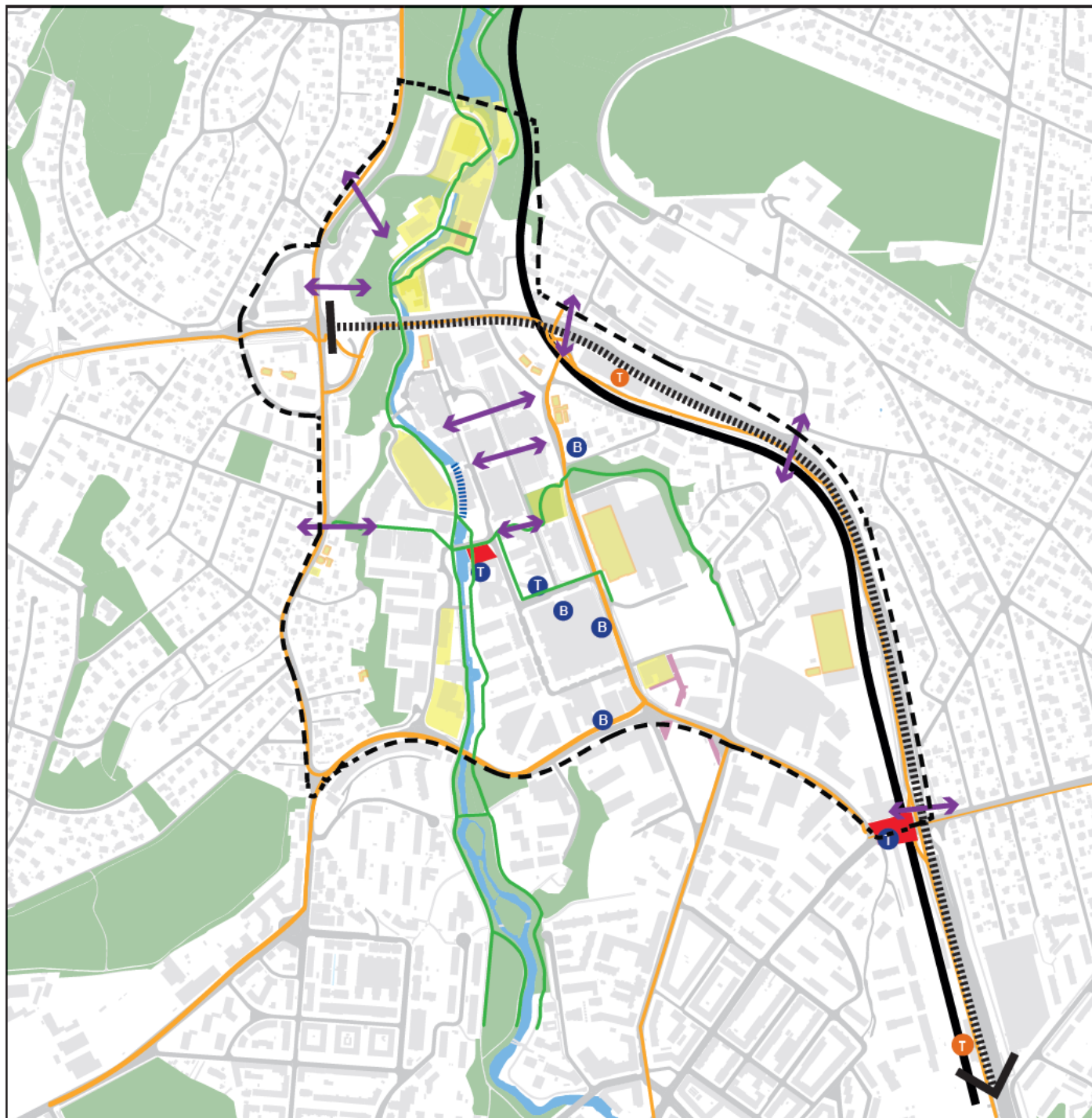
Området mangler tilrettelagte sykkelveier som gjør det mulig å krysse området og koble seg på byrutene for sykkel på en enkel måte.

Akerselva er den overordnede strukturen som danner utgangspunktet for de sentrale og populære møteplassene i Nydalen. Akerselva er et identitetsbærende element for Nydalen, og medvirkning med bosatte i området viser at det er ønske om mer tilgang til å bade og benytte seg av elva.

Det er underskudd på møteplasser utenom Akerselva. Det er behov for et variert tilbud av møteplasser, utformet til ulike bruk og for flere aldersgrupper. Det er et stort behov for lekeplasser og annen tilrettelegging for barn og unge. I tillegg er det få grønne plasser som ikke har med elveløpet å gjøre, dette må prioriteres ved videre utvikling.

Det er planlagt og utvikles mange nye boliger i Nydalen. Området mangler sosial og teknisk infrastruktur for forventet befolkningsvekst. Det er behov for å peke ut områder for lokalisering av blant annet skole, barnehage og idrettsanlegg.

Kartfremstilling av samlet stedsanalyse



Tegnforklaring

- | | | | |
|--|--------------------|--|-------------------|
| | Analyseområdet | | T-banestasjon |
| | Hovedmøteplass | | Togstasjon |
| | Regulert til torg | | Bussholdeplass |
| | Gullistede bygg | | Ring 3 |
| | Akerselva (trasé) | | Tog (Gjøvikbanen) |
| | Akerselva (lukket) | | |
| | Gang- og sykkelvei | | |
| | Turvei | | |
| | Gangforbindelser | | |

4. Anbefaling for offentlige gater og byrom

Mulighetsstudien fokuserer på behovet for å stramme opp gatenettet, gi et tilbud av parker og møteplasser, gjenåpning av Akerselva, og ser på mulighetene for plassering av sosial og teknisk infrastruktur.

Visjonen er å gi Nydalen en mer bymessig struktur gjennom et mer finmasket og lesbart gatenett hovedsakelig med tanke på gange og sykkel. Dette kan gjøres gjennom tverrforbindelser som går fra øst til vest, og veve Nydalen sammen med de omkringliggende områdene gjennom bedre "innfartsmuligheter".

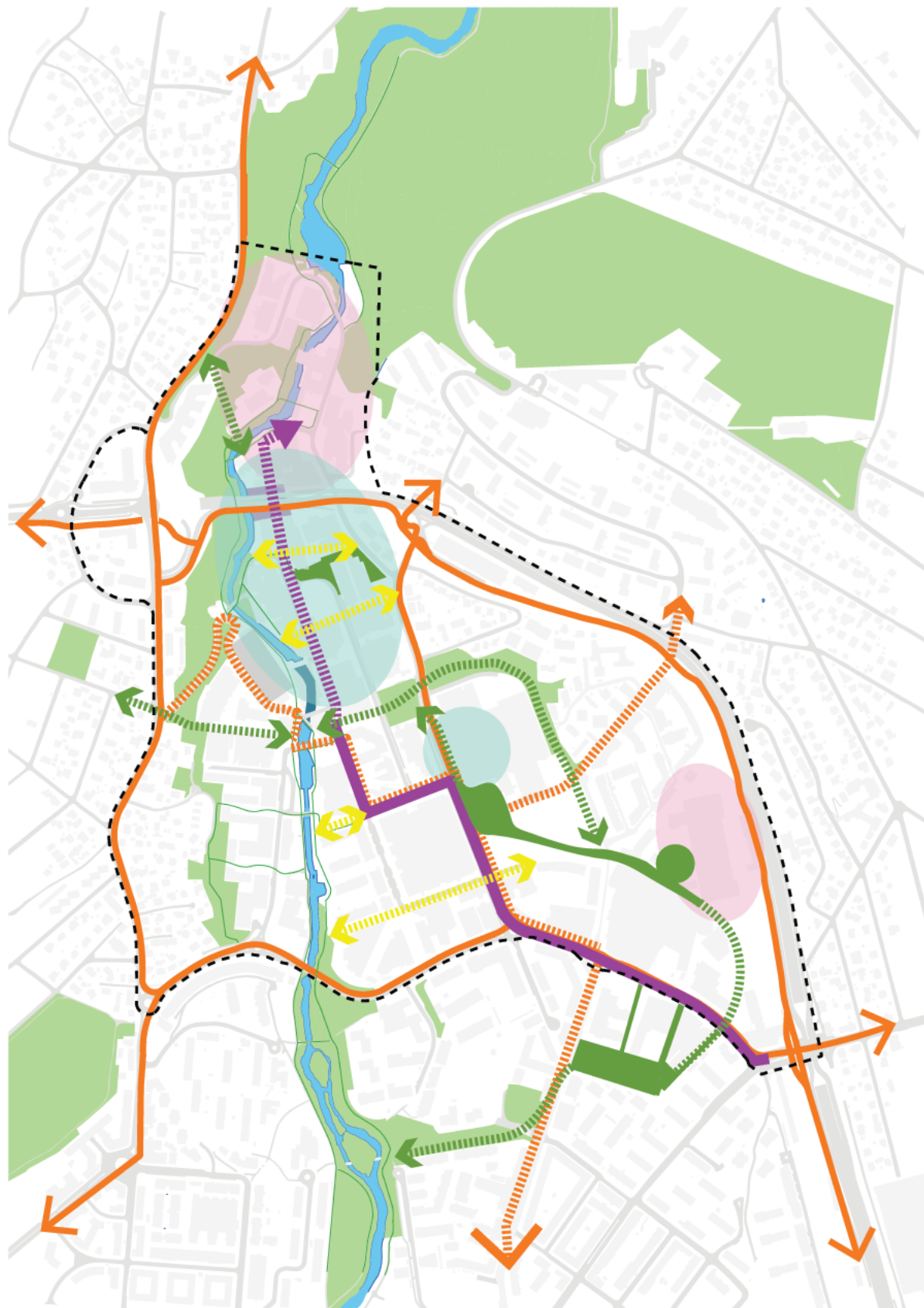
Et bedre tilbud og variasjon av møteplasser utenom Akerselva kan gi Nydalen en mer urban struktur. Plasser i forbindelse med strøgsgaten kan bygge opp under hovedgater for aktivitet. Nye grøntområder kan erstatte harde flater og gi rom til grønne møteplasser og kobles på grønne forbindelser i en potensielt tettbebygd Nydalen.

Ved å strekke strøgsgaten og sørge for plassdannelser nordover i området har Nydalen rom til å utvikle seg til å bli langt mer flerfunksjonelt enn i dag. Tilrettelegging for nye gang- og sykkelforbindelser sammen med oppgradering av eksisterende infrastruktur gir muligheten til å utvikle et sammenhengende nettverk av forbindelser som gjør Nydalen mer tilgjengelig enn i dag.

Videre må det tilrettelegges for både sosial og teknisk infrastruktur/anlegg. Funksjoner som skole og idrettshall er anlegg med behov for plass, og kun større tomter er aktuelt for dette. Den samlede stedsanalysen fremhever disse problemstillingene:

- De store terrengforskjellene fra nord til sør og langs ytterkanten av analyseområdet er krevende både for forbindelser og utbygging.
- Det er dårlige forbindelser i gatenettverket øst/vest i området. De forbindelsene som eksisterer er ikke intuitive eller lesbare. Det er vanskelig å orientere seg om man ikke går langs elva eller nord/sør.
- Området mangler tilrettelagte sykkelveier som gjør det mulig å krysse området og koble seg på byruter.
- Det er lite parkareal og få grønne møteplasser utenom Akerselva.
- Det er et stort behov for tilrettelegging for barn og unge.
- Området mangler sosial og teknisk infrastruktur for befolkningsvekst og for bedre nærområder med skole, idrett og barnehage lett tilgjengelig.
- Det er viktig å sikre en god overgang mot småhusene som omkranser området med tanke på høyder på fremtidig bebyggelse.

4.1 Kart, hovedgrep for offentlig tilgjengelige gater og byrom



Tegnforklaring

- [- - -] Analyseområde
- Nye grøntområder
- Eksisterende grøntområder
- Torg
- Strømsgate i KDP 17
- Sosial infrastruktur (skole)
- Teknisk infrastruktur (flerbrukshall)

- ↔ Nye grøntdrag
- ↔ Eksisterende gang-/sykkelvei
- ||| Forlengelse av strømsgaten
- ||| Oppgradering av sykkelvei
- ||| Oppgradering av gangforbindelser
- Eksisterende turvei

4.2 Mål for videre utvikling av tiltaksområdet

Disse målene er sammenfattet gjennom plan- og bygningsetatens arbeid med tiltakslisten og beskriver hva det er ønske om å oppnå ved gjennomføring av tiltakene.

- Et overordnet prinsipp for bydelsutviklingen som fremmer byliv og bystruktur, og skaper samspill der de offentlige rommene møter bygningenes veggliv.
- Bevare og videreutvikle naturarealer og Akerselva miljøpark og øke andelen grøntarealer.
- Gi Nydalen en mer bymessig struktur gjennom et mer finmasket og lesbart gatenett hovedsakelig med tanke på gange og sykkel og blanding av funksjoner.
- Et lesbart og sammenhengende turveinett som er tilgjengelig for alle.
- Tilgjengelige offentlige rom og funksjoner med et tilbud for ulike brukergrupper, spesielt grønne arealer.
- Overflatevannet håndteres på tidligst mulig stadium som et berikende element i gate- og grøntstrukturen.

5. Tiltaksliste og tiltakskart for offentlige rom i Nydalen

5.1 Generelle føringer

Hovedgrep

Tiltakslisten tar utgangspunkt i en ambisjon om å sikre sammenhenger mellom offentlige arealer og i gate- og gangveinettet spesielt for gående og syklende. Den tar også utgangspunkt i å legge opp til etablering av en strøksgate med tilknytning til Gullhaug torg, som skal bli et sentralt punkt i Nydalen, med funksjon som torg og møteplass i tråd med ambisjoner i overordnede planer. Det er jobbet med muligheten for etablering av en ny stor park etter en konkret bestilling fra byrådet for byutvikling. Det er også satt i gang viktige utredningsarbeider for å muliggjøre en gangforbindelse bak Storo storsenter, fra Storokrysset til Gunnar Schjelderups vei, samt for å utbedre Storo-krysset og T-baneadkomsten. Bymessige og godt tilgjengelige bilfrie forbindelser mellom disse hovedelementene blir viktige for å sikre den videre byutviklingen i Nydalen.

Innholdet i de enkelte tiltakene, type utendørsanlegg, møblering, beplantning og andre funksjoner som ikke er tilstrekkelig omtalt i tiltakslisten bør være en oppfølgingsoppgave og er omtalt i kap. 7.6.

Samtidig med tiltakslisten utarbeides det en veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL) for det samme området i regi av Bymiljøetaten. Denne vil i neste runde legge viktige føringer for de enkelte tiltakene og påvirke gjennomførbarheten. Spesielt gateløpene, hvor det meste av infrastrukturen under bakken er plassert, må detaljplanlegges tilpasset de stedlige forholdene med bakgrunn i VPKL. Overvannsplanen som inngår i VPKL-arbeidet blir en viktig føring for de gateløpene som har dreneringslinjer og som skal være flomveier. Dette gjelder spesielt Maridalsveien, Gullhaug torg vei, Vitaminveien, Nydalen Allé, Nydalsveien og Kristoffer Aamots gate. Heilobekken føres i dag i kulvert i området og bør vurderes benyttet som en del av åpen overvannshåndtering.

Akerselva

Elva og nærliggende arealer/turveger er beskrevet i kommuneplanens arealdel, kommunedelplan for Akerselva miljøpark, kommunedelplan for torg og møteplasser og andre overordnede føringer. Den er en viktig naturtype og må fortsatt være et hovedelement i utviklingen av Nydalen. Delstrekninger langs elveløpet er beskrevet som egne tiltak, disse er ment å komplettere en sammenhengende streng av naturgitte- og anlagte elementer i og langs elva.

Trær og vegetasjon

Større trær og annen bestående vegetasjon i området bør vurderes for vern. Grønnstrukturen skal ivaretas og restaureres. Parker, torg og møteplasser grøntrabatter/overvannstiltak i gatene bør styrke områdets grønne preg og naturkvaliteter, og flere av tiltakene har potensial for etablering av ny vegetasjon. Spesielt langs Akerselva bør det sikres naturlig kantvegetasjon. Det bør benyttes stedegen vegetasjon ved nyplanting.

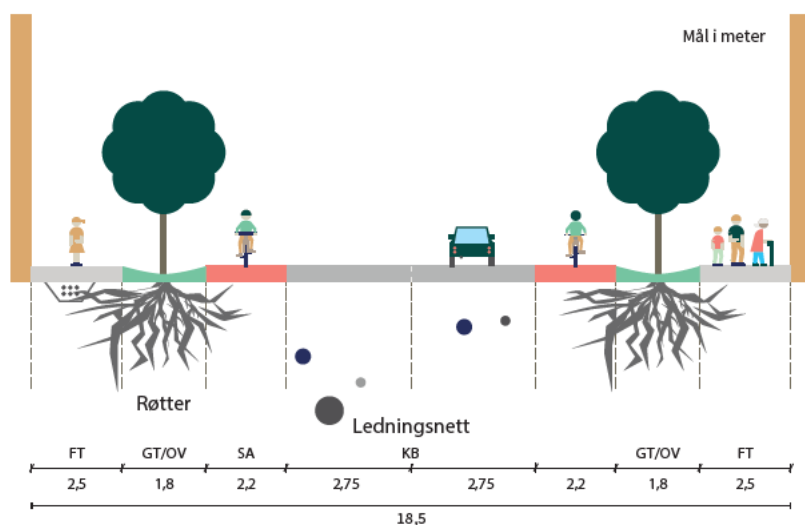
Gater og veger

Gater, gatekryss og gang-/sykkelveger omtalt i denne tiltakslisten skal være offentlig tilgjengelige, og utformingen skal gjennomføres i kommunal standard etter Gatenormal for Oslo, 01.12.2020. Utformingen av gatekryssene vil være spesielt arealkrevende. Der hvor stedlige forhold er utfordrende, kan det måtte gjøres unntak fra gatenormalen. Enkelte av gatene er beskrevet med tverrsnitt. Disse snittene er prinsippmessige, og må utarbeides mer detaljert og tilpasset for det enkelte gateløpet senere. Trafikkanalyser vil avgjøre om innholdet i de enkelte tiltakene på gate må justeres, spesielt om det skal legges inn gangfelt. Der det pågår planarbeider viser tiltakslisten til kommende tverrsnitt i disse. Det bør legges opp til fartsdempende tiltak og innstramminger av store kryss. Oppstramming av kryssene gir mulighet for etablering av overvannstiltak på restarealene. Gatetun skal ikke ha gjennomgangstrafikk. Inn- og utkjøring av området skjer ved kryssing av kantstein, og kjøretøy som har tillatelse til å ferdes i området må kunne passere fartshindrene. Det skal tas spesielle hensyn til framkommeligheten for utrykningskjøretøy. Hvis offentlig veg/gate ender opp i torg/annen funksjon skal det normalt etableres snuplass. Privat vei skal opparbeides som privat avkjørsel med gjennomgående fortau.

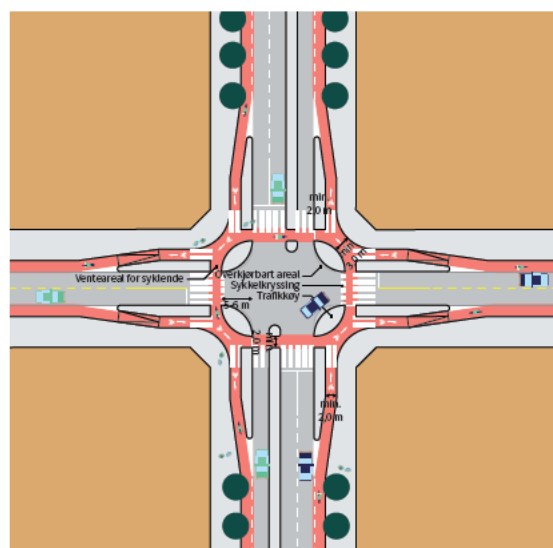
Gateløp/utrykningstraséer hvor det legges opp til kjøring med brannbil og andre utrykningskjøretøy bør ha minst 7 meter bredde for oppstilling av høydemateriell/stigebil. Dette gjelder Maridalsveien, Sandakerveien, Nycoveien, Kristoffer Aamots gate, Vitaminveien og Rolf Wickstrøms vei (Ring 3).

Gangveger torg og grøntarealer

Gangforbindelser, byrom og rekreasjonsområder må sikres tilstrekkelige, hensiktsmessige og tilgjengelige passasjer og rekreasjonsområder som er offentlig tilgjengelige. Gangveger skal normalt ha 3 meter bredde og være universelt utformet. Gangstier kan vurderes smalere. Det er mange bratte gangforbindelser, og de viktigste av disse må prioriteres for



Eksempel på infrastruktur under bakken. Gate (uten kollektiv) med tosidig fortau, grøntareal med trær og tosidig opphøyd sykkelstie. I tverrsnitt der grøntanlegg plasseres mellom fortau og sykkelanlegg kan røtter få nok jordvolum til å trives ved at røtter kommer uhindret under både fortau og sykkelanlegg



Eksempel på kryssutforming med separat sykkelstie

5.2 Tiltaksliste

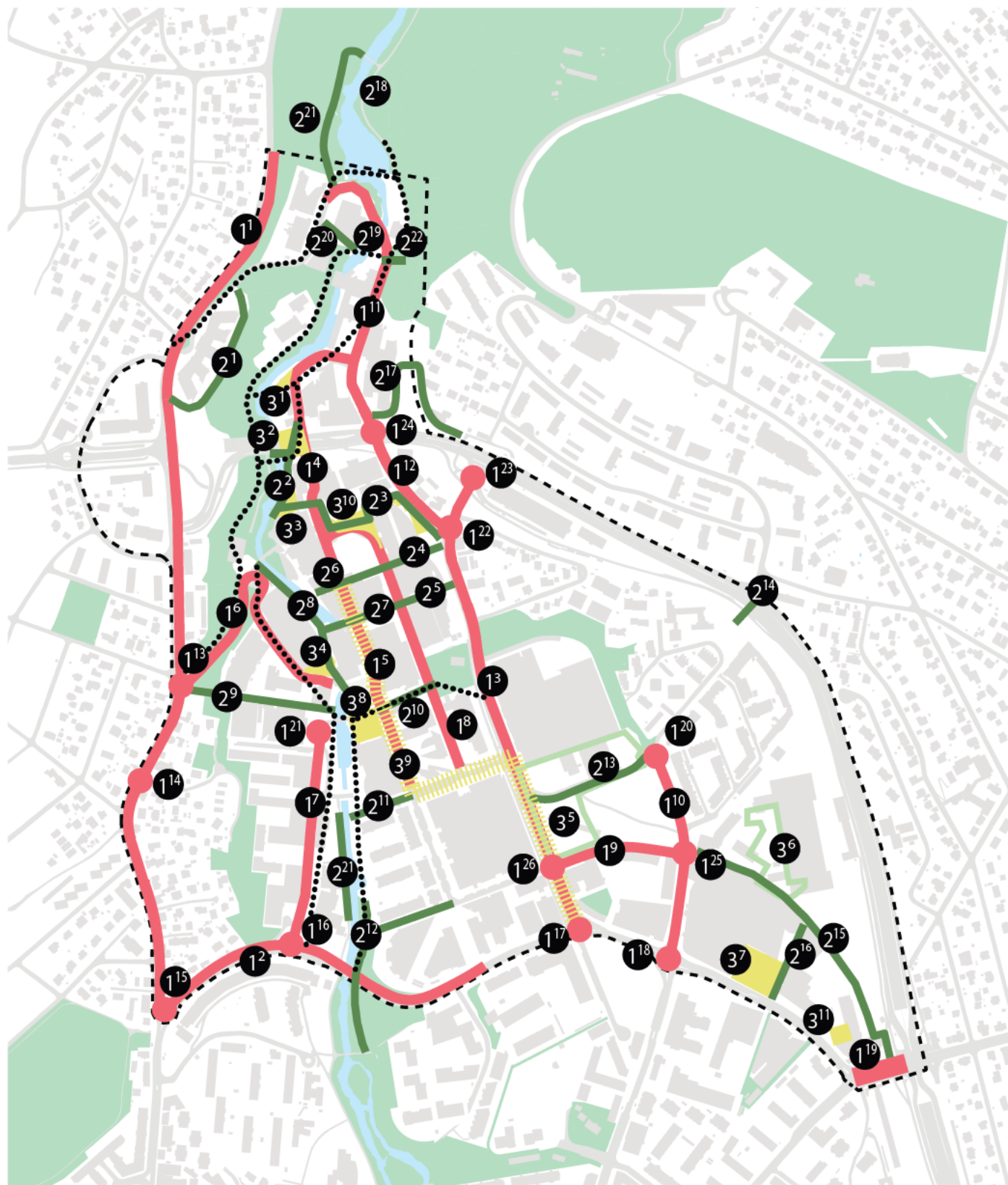
Gater	Prinsippsnitt	Lengde ca.	Standard*
1.1 Maridalsveien	16,9 m	1230 m	Normal
1.2 Kristoffer Aamots gate	18,5 m	480 m	Høy
1.3 Sandakerveien	21,9 m	650 m	Høy
1.4 Nedre Gjerdrums vei	Tilpasset	310 m	Normal
1.5 Gullhaug torg (gate)	12 m	200 m	Høy
1.6 Nydalen bruks vei	9,5 m	360 m	Normal
1.7 Nydalsveien frem til Gullhaug torg	14,2 m	105 m	Normal
1.8 Gullhaugveien	11,5 m	410 m	Høy
1.9 Ny gate i forlengelse av Nydalen allé	Tilpasset	190 m	Normal
1.10 Gunnar Schjelderups vei	12/15 m	270 m	Normal
1.11 Øvre Gjerdrums vei, nordre del	Tilpasset	180 m	Normal
1.12 Øvre Gjerdrums vei, østre del	14,2 m	180 m	Normal
1.13 Krysset Maridalsveien x Nydalen bruks vei			Normal
1.14 Krysset Maridalsveien x Nygårdsveien			Normal
1.15 Krysset Maridalsveien x Kristoffer Aamots gate			Normal
1.16 Krysset Kristoffer Aamots gate x Nydalsveien			Normal/ høy
1.17 Krysset Kristoffer Aamots gate x Sandakerveien			Høy
1.18 Krysset Vitaminveien x Gunnar Schjelderups vei			Høy
1.19 Storokrysset			Høy
1.20 Snuplass i nordenden av kommunal vei Gunnar Schjelderups vei			Normal
1.21 Snuplass i enden av kommunal vei Nydalsveien, vest for elva			Høy
1.22 Krysset Sandakerveien x Gjerdrums vei			Normal/ høy
1.23 Utvidelse av undergangen der Gjøvikbanen krysser Sandakerveien			Normal
1.24 Utvidelse av undergangen der Ring 3 krysser Gjerdrums vei			Normal
1.25 Krysset Nydalen allé/tiltak 1.14 x Gunnar Schjelderups vei			Normal
1.26 Krysset Nydalen allé x Sandakerveien			Høy

* Jamfør standardbeskrivelser i kap. 5.4

Turvei, gang- og sykkelvei	Prinsippsnitt	Lengde ca.	Standard
2.1 Gangvei ved Maridalsveien 323		260 m	Normal
2.2 Gang- og sykkelvei ved Gjerdrums vei 10 D og Nydalen bru		200 m	Normal
2.3 Universelt utformet gangvei fra Sandakerveien til Akerselva		310 m	Normal
2.4 Gangforbindelse fra Sandakerveien til Gullhaug torg (gate) nord		145 m	Høy
2.5 Gangforbindelse fra Sandakerveien til Gullhaug torg (gate) sør		145 m	Høy
2.6 Gangforbindelse fra Akerselva til Gullhaugveien			Høy
2.7 Gangforbindelse fra Gullhaugveien til Fiskars torg			Høy
2.8 Gangvei øst for Fiskarsbygget		245 m	Høy
2.9 Gangforbindelse Maridalsveien 299		215 m	
2.10 Forbindelse fra Gullhaug gård til Gullhaug torg		80 m	Høy
2.11 Gangforbindelse mellom Akerselva og nordsiden av BI		90 m	Normal
2.12 Gangvei langs Akerselva i sør og forbindelse til Nydalen allé		350 m	Normal
2.13 Gangforbindelse mellom Gunnar Schjelderups vei/ og Sandakerveien		175 m	Normal
2.14 Kryssing under Gjøvikbanen		60 m	Normal
2.15 Gangforbindelse fra Storo til parkområder		405 m	Normal
2.16 Gangforbindelse fra torg ved Storo storsenter og nordover		120 m	Høy
2.17 Gangforbindelse bak Gjerdrums vei 11		240 m	
2.18 Tiltak for å tydeliggjøre gangforbindelser i Grandalen			
2.19 Trapp ved Blegieriet/Gjerdrums vei 16 og utbedring av sti			
2.20 Utvidelse av trapp mellom nr 14/16 og garasjeanlegg		240 m	
2.21 Bredere turvei vest for badeplass			
2.22 Utbedring av fotgjengerovergang			

Parker, torg og møteplasser	Areal/ lengde ca.	Standard
3.1 Oppholdsplass ved Nydalen Compagnie Bomullsspinneri	0,3 daa	Normal
3.2 Plassen under Nydalsbrua	1 daa	Normal
3.3 Torg Ellendalen Spinneri	0,95 daa	Normal
3.4 Fiskars torg	0,56 daa	Høy
3.5 Ny park ved Schibsted trykkeri		Høy
3.6 Ny park bak Storo storsenter	Min. 5 daa	Normal
3.7 Storo storsenter torg	2,3 daa	Høy
3.8 Gullhaug torg	2 daa	Høy
3.9 Strøksgate fra Gullhaug torg via Nydalsveien, Nydalen Allé til Kr. Aamots gate	670 m	Høy
3.10 Parkareal på nordsiden av Sandakerveien 140	3 daa	Normal
3.11 Torg og gangforbindelse til Storolokket		

5.3 Tiltakskart



Tegnforklaring

- Analyseområdet
- Tiltak gater
- Tiltak kryss
- Tiltak turveier, gang- og sykkelveier
- Tiltak park, torg og møteplass
- Ny park
- Strøkgate
- Turveier fra KDP 4 Akerselva miljøpark

5.4 Forklaring på standardbeskrivelser

Tiltakene vil defineres i form av standard etter malen nedenfor.

Materialbruk i de offentlige rommene er delt inn i to kategorier: normal og høy standard. Begrepene baserer seg på definisjonene som ble brukt av Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten i VPOR for Løren og Økern og Tiltaksliste for offentlig rom for Storo/Lillo. Om standarden endres vil beskrivelsen nedenfor ikke være gjeldende.

	Normal standard:	Høy standard:
Gater	Fortau: Asfalt Kjørebane: Asfalt Kantutforming: Naturstein Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær, busker Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. Belysning: Kommunal standard Kunst/utsmykning: Ingen Vannelementer: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard Fotgjengerovergang: Standard	Fortau: Naturstein, betong Kjørebane: Asfalt (annet dekke kan vurderes) Kantutforming: Design Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design Belysning: Design Kunst/utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Overgangsfelt: Bredt, opphøyd
Strøkgater / Sambruksareal	Dekke: Betong, asfalt, gatestein, tegl Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær, busker Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. Belysning: Kommunal standard Vannelementer: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard Kunst/utsmykning: Kan vurderes	Dekke: Kombinasjon av materialer; naturstein, plasstøpt betong, tegl, metall, gummidekke, armert gress Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design Belysning: Design Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Kunst/utsmykning: Skal vurderes
Torg / møteplasser	Dekke: Betong, asfalt, gatestein Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær, busker Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. Belysning: Kommunal standard Kunst/utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard Programmering: Skal vurderes	Dekke: Kombinasjon av materialer; naturstein, plasstøpt betong, tegl, metall, gummidekke Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design Belysning: Design Kunst/utsmykning: Skal vurderes, kan integreres i utforming/program Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Programmering: Gjennomtenkt og helhetlig programmering. Høy opplevelsesverdi (ref. "opplevelses-barometeret" i KDP Torg og møteplasser)
Parker/	Terreng/ landskapsforming: Kan vurderes Dekke: Grus, asfalt Vegetasjonsbruk: Trær, busker, gress etc Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. Belysning: Kommunal standard Kunst/utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard	Terreng/ landskapsforming: Skal vurderes Dekke: Naturstein, grus, tredekke, plasstøpt betong Vegetasjonsbruk: Trær, busker, gress, blomster/staudebed vurderes, årstidsvekster, høyt vedlikehold Møblement: Design Belysning: Design Kunst/ utsmykning: Skal vurderes, kan integreres i utforming/program Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design
Gang- og sykkelveier	Dekke: Asfalt, grus Kantutforming: Naturstein Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær, busker Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. Belysning: Kommunal standard Kunst/utsmykning: Ingen Vannelementer: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard Kryssing av gater: Standard fotgjengerfelt	Dekke: Naturstein, betong Kantutforming: Design Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design Belysning: Design Kunst/utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Kryssing av gater: Bredt, opphøyd

6. Beskrivelse av tiltakene

6.1 Gater

1.1 Maridalsveien

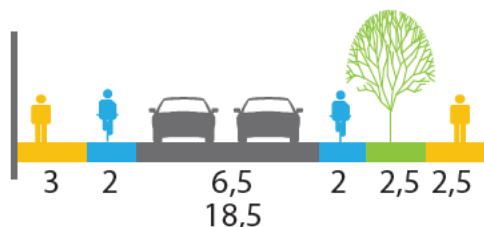
Maridalsveien strekker seg fra Maridalsvannet i nord og leder mot Sagene og sentrum. Gaten er smal, men minimumsstandard for fortau og sykkelvei på henholdsvis 3m og 2,2m etterstrebes. Området over tunnelen ved Ring 3 bør brukes til fordrøyning av overvann. Drenerinslinje fra Nygårds alle til Kristoffer Aamots gate bør ha overvannstiltak.

Sykkelfelt bør opphøyes, legges bak bussholdeplasser og utformes etter gatenormalen. Det er behov for sykkeltilrettelegging i rundkjøringen Maridalsveien x Ring 3 og i andre kryssninger. Rundkjøring med Kristoffer Aamots gate utformes med beskyttet sykkel felt og tilrettelagte krysningspunkter. Det bør være 7 m bred kjørebane for å tilfredsstille krav til bredde for buss.



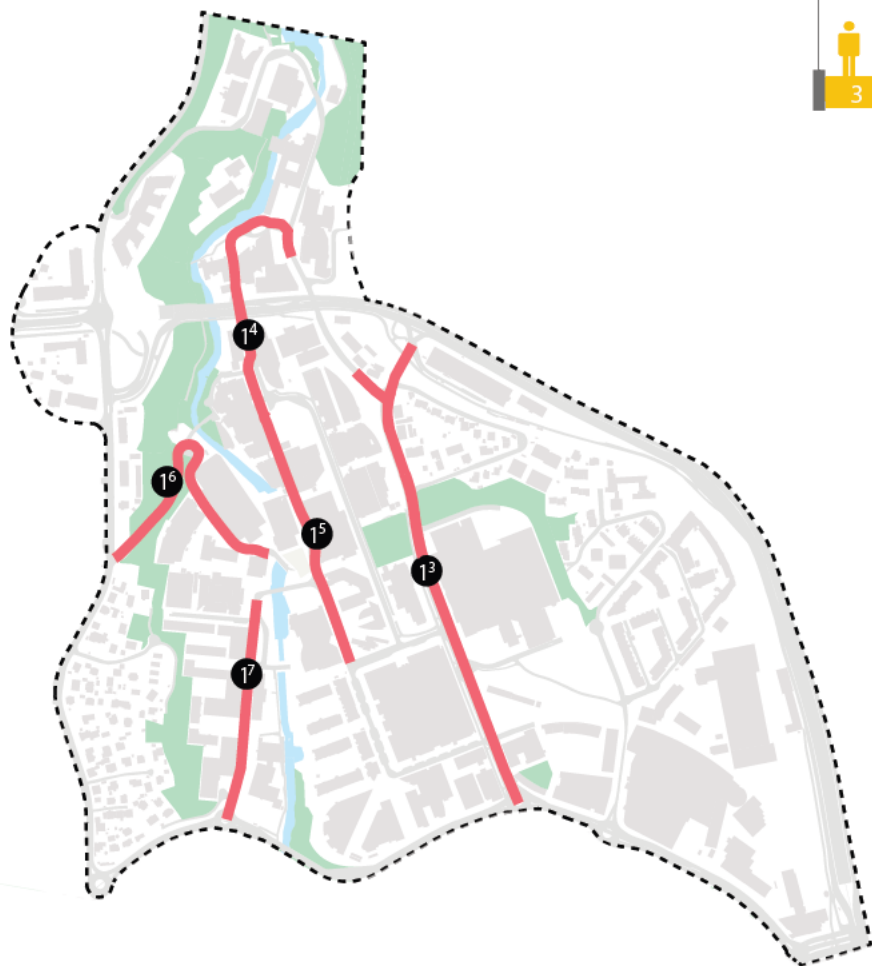
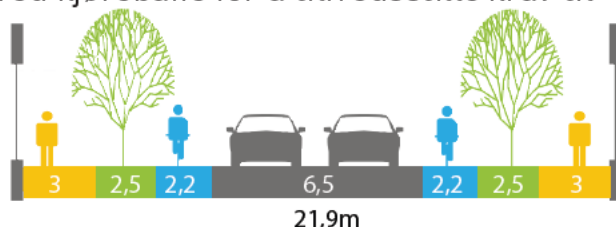
1.2 Kristoffer Aamots gate

Kristoffer Aamots gate er en viktig forbindelse ut av Storo og Nydalen, med mye trafikk. Østre del av gaten er en del av pågående reguleringssak for Vitaminveien. Gående og syklende bør prioriteres med opphøyde sykkel felt og fortau på begge sider. Disse bør legges bak bussholdeplasser. Gaten er en del av byrute for sykkel som skal følge Oslostandard for sykkelløsning. Dette krever omregulering av gaten. Det bør også prioriteres beplantning som en del av snittet på minimum én side av gaten som en del av overvannshåndtering. Rundkjøring med Nydalsveien utformes med separat sykkel felt og tilrettelagte krysningspunkter. Det bør sikres god kobling til gang- og sykkel forbindelsene langs Akerselva. Det bør være 7 m bred kjørebane for å tilfredsstille krav til bredde for buss og plasseringen av holdeplassene bør revurderes. Der gateløpet blir for smalt, bør beplantning nedprioriteres og sykkelveg prioriteres. Gateløpet bør sees på som en forlengelse av pågående reguleringsarbeid. En overgangsfri skoleveg bør vurderes når forutsetningene for dette er til stede.



1.3 Sandakerveien

Sandakerveien er en viktig intern forbindelse i Nydalen. Gaten bør oppgraderes med tosidig opphøyet fortau, og sykkelfelt etter Oslostandarden for sykkeltilrettelegging da gaten er en del av byrute 8. Beplantning i gaten må beholdes. Det bør opparbeides gangfelt som treffer grøntdrag ved Sandakerveien 121 og til Gullhaug gård. Sykkelfelt bør opphøyes og legges bak bussholdeplasser. Overvannstiltak kan medføre behov for bredere gatesnitt. Rundkjøring med Vitaminveien og Kristoffer Aamots gate utformes med beskyttet sykkelfelt og tilrettelagte krysningspunkter. Det bør være 7 m bred kjørebane for å tilfredsstille krav til bredde for buss



1.4 Nedre Gjerdrums vei og 1.5 Gullhaug torg (gate)

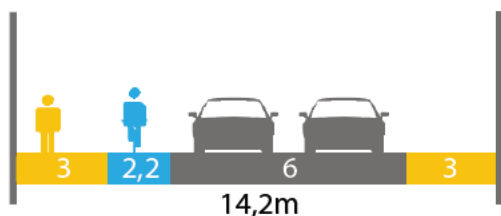
Ved videre vekst i Nydalen bør Gullhaug torg reguleres til strøks-gate (se tiltak 3.9). Gatesnittet tilpasses mulig bredde mellom bygg og tosidig fortau. Der totalbredden blir for liten må fotgjengere prioriteres. Nord i gaten bør bredere fortau mot Akerselva prioriteres med plass til møblering. Overvannstiltak kan gi behov for bredere snitt, også videre sør-øst i Nydalen allé. Muligheten for enveiskjøring i Gullhaug torg bør vurderes.

1.6 Nydalen bruks vei

Gaten fører fra Maridalsveien og til torgene sentralt i Nydalen. Den er smal og det bør opparbeides en breddeutvidelse i svingen. Med koblingen til/fra Maridalsveien vil man kunne koble seg på sykkelruter. Dagens avkjørsel fra Maridalsveien fremstår ikke tydelig som et kryss og behøver opparbeidelse. Ved Nydalsveien 32 b bør det være gatetun på begge sider av bygget. Bratt terreng og edelløvskog gjør det vanskelig å breddeutvide veien og den vil opparbeides som blindvei inn mot gatetun, beskrevet i forslag til reguleringsplan.

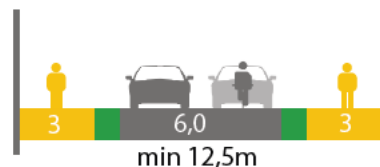
1.7 Nydalsveien frem til Gullhaug torg

Gaten er opparbeidet og øvre del regulert til torg. Det er ikke plass til sykkelfelt med mindre gaten reguleres med enveiskjøring. Det bør vurderes å tilrettelegge for sykling i blandet trafikk med hastighetsreduserende tiltak, tosidig fortau og lommer for varelevering. På grunn av hensynssone for vassdrag og viktige dreneringslinjer må overvannstiltak/vegetasjonssoner prioriteres fremfor parkering.



1.8 Gullhaugveien

Gaten bør tilrettelegges med dobbeltsidig fortau i hele strekket, fotgjengeroverganger og beplantning. Smalere kjørebane med lommer for møtende biler bør vurderes. Muligheten for enveiskjøring bør vurderes.

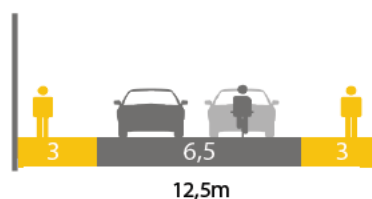
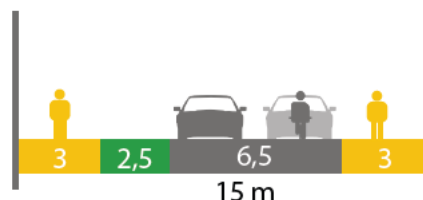


1.9 Ny gate i forlengelse av Nydalen Allé

Gaten er en del av pågående reguleringssak for Vitaminveien og tiltak 1.9 i TOR Storo/Lillo. Forbindelsen skaper en viktig sammenheng i gatenettet og strukturen i området fra Storo til Nydalen. Det reguleres beplantning på én side og dobbeltsidig fortau. Det bør vurderes hastighetsreducerende tiltak og en grønn turveiforbindelse som binder tiltak 2.15 og 3.5 sammen.

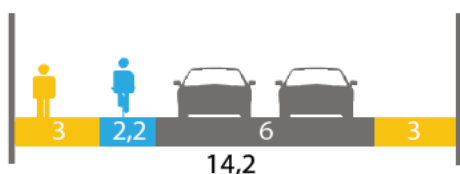
1.10 Gunnar Schjelderups vei

Gaten leder fra Storo og til grøntdraget ved Sandakerveien 121. I planen for sykkelveinett skal denne tilrettelegges for sykling i blandet trafikk (for smal til sykkelfelt), men dette tilrådes ikke. Myke trafikanter må prioriteres med tosidig fortau. Det bør vurderes tosidig trerekke og hastighetsreducerende tiltak. Pågående avklaringer om plassering av sykkelforbindelse til Sandakerveien kan endre tiltakets innhold.



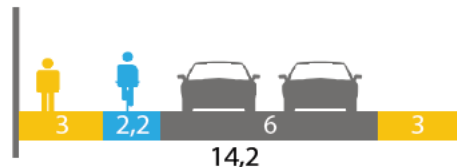
1.11 Øvre Gjerdrums vei, nordre del

Fra undergangen og frem til Spinneriplassen i nord. Det er bevaringshensyn knyttet til bebyggelsen, og grøntstrukturen har en viktig funksjon i området. Disse hensynene må være dimensjonerende for tilpasning av gateløpet. Ved fremtidig utvikling bør det vurderes være fortau etter kommunal standard på begge sider, som kan erstatte dagens gateparke-ring (se også tiltak 2.21). Det bør prioriteres overvannstiltak og tilrettelegging for allmenn ferdsel.



1.12 Øvre Gjerdrums vei, østre del

Fra Sandakerveien og opp til undergangen under Ring 3. Veien er en del av Plan for sykkelveinettet i Oslo, og bør ha høy sykkelstadard opp mot ring 3. Det bør ellers legges opp til 12 meter bredde med tosidig fortau, fartsdempende tiltak og innstramminger i krysse- ne ved en utvikling av området. Frem til en eventuell utvidelse av kulverten (tiltak 1.24) kan ensidig fortau opprettholdes som i dag. Forbindelse til gang-/sykkel- vei på Ring 3 må forbedres/tydeliggjøres.



1.13 Krysset Maridalsveien x Nydalen bruks vei

Krysset bør strammes opp. Det legges ikke opp til utvi- delse av Nydalen bruks vei og dagens situasjon bør være gjenstand for oppstramming. Det bør være opphøyet fot- gjengerfelt i sammenheng med tiltak 1.1.

1.14 Krysset Maridalsveien x Nygårdsveien

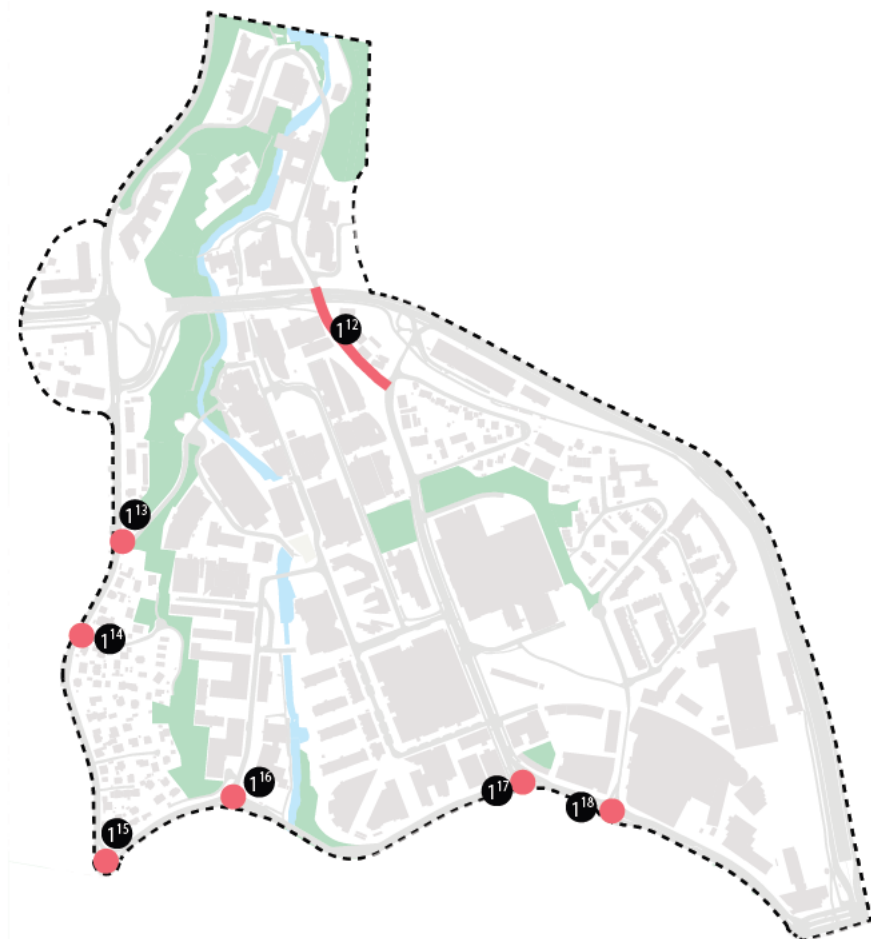
Krysset bør vurderes stram- met opp. Det er behov for utbedring i avkjørsel. Det legges ikke opp til utvidelse av Nygårdsveien og dagens situasjon bør være gjenstand for oppstramming. Det bør vurderes forhøyet fotgjenger- overgang, bedre siktforhold og skilting/trafikksikrings- tiltak for å bedre trafikk- sikkerheten for kryssende fotgjengere.

1.15 Krysset Maridalsveien x Kristoffer Aamots gate

Dagens rundkjøring er ut- flytende og bør vurderes strammet opp. Det bør være beskyttet sykkelfelt og til- rettelagte krysningspunkter. Rundkjøringen bør også ha sykkeltilrettelegging.

1.16 Krysset Kristoffer Aamots gate x Nydalsveien

Rundkjøringen med Kristoffer Aamots gate bør utformes med separat sykkelfelt og til- rettelagte krysningspunkter.



1.17 Krysset Kristoffer Aamots gate x Sandakerveien

Dette er et høyt trafikkert og ulykkesutsatt kryss. Rundkjøringen med Kristof- fer Aamots gate bør utfor- mes med separat sykkelfelt og tilrettelagte krysnings- punkter. Det jobbes for tiden med reguleringsplan for veien og krysset.

1.18 Krysset Vitaminveien x Gunnar Schjelderups vei

Dette er et høyt trafikkert kryss og det har tidligere vært ulykker både i- og øst for krysset. Det jobbes for tiden med reguleringsplan for veien og krysset som vil bli en del av et større tiltak for gatene.

1.19 Storokrysset

Storokrysset er markert som torg og møteplass i KDP 17, og som knutepunkt i kommuneplan for Oslo mot 2030. Det er et komplisert byrom med mange funksjoner og er inngangsporten til Nydalen/Storo/Lillo- områdene. Byrommet kan åpnes opp gjennom å fjerne eller endre elementene på plassen. Utvidelse av lokk over T-banen inn til Storogården skal vurderes for å sikre mer areal for myke trafikanter og sikre en god kobling til tiltak 2.15. Plan for kryssløsning med større fokus på syklistar utarbeides av Bymiljøetaten i samarbeid med Statens vegvesen region øst og Plan- og bygningsetaten.

1.20 Snuplass i nordenden av kommunal vei Gunnar Schjelderups vei

Plassen møter gangforbindelsen til grøntdraget bak Schibsted og det bør prioriteres tiltak for gående og syklende.

1.21 Snuplass i enden av kommunal vei Nydalsveien, vest for elva

Snuplassen møter Gullhaug torg og skal opparbeides i tråd med ny reguleringsplan. Tiltaket bør ikke gå på bekostning av grøntareal.

1.22 Krysset Sandakerveien x Gjerdrums vei

Krysset bør strammes opp med prioritering av gående og syklende.

1.23 Utvidelse av undergangen der Gjøvikbanen krysser Sandakerveien

Fortauet har viktig sammenheng med øst- og sørgående gangvegsystem på den andre siden av Gjøvikbanen og ring 3/Rolf Wickstrøms vei. Kjørebanelen smalner inn til ett felt (4m) i undergangen. Undergangen bør utvides med fortsatt prioritet for gående og syklende.

1.24 Utvidelse av undergangen der Ring 3 krysser Gjerdrums vei

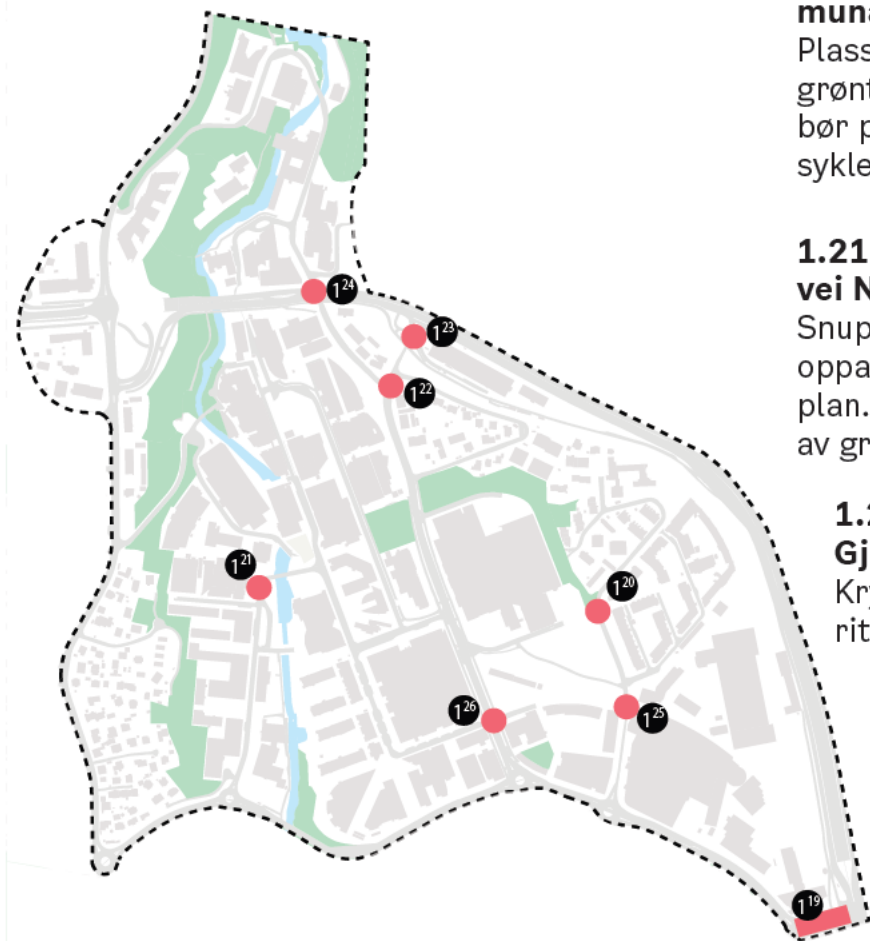
Kjørebanelen smalner inn til 6 m i undergangen, og fortauet til 2 m. Denne bør utvides med fortsatt prioritet for gående og syklende i sammenheng med tiltak 1.11 og 1.12. Gjennom undergangen bør dobbeltsidig fortau prioriteres, med kun ett kjørefelt. Ved fremtidig utvikling nord for Ring 3 bør også undergangen utredes for 12 meter bredde med to kjørefelt og tosidig fortau.

1.25 Krysset Nydalen allé/tiltak 1.14/Gunnar Schjelderups vei.

Det må opparbeides dimensjonert for større trafikkmengder og med sammenhengende fortausystem.

1.26 Krysset Nydalen allé x Sandakerveien

Krysset blir del av reguleringsplan for Vitaminveien. Det bør prioriteres overvannstiltak i det sørøstre strekket.



6.2 Turveier, gangveier og sykkelveier

2.1 Gangvei ved Maridalsveien 323

En offentlig tilgjengelig skiltet gangvei med tilrettelegging fra begge sider av dagens bebyggelse åpner for flere mulige veier inn i Nydalen fra nord. Gangveien knytter seg på eksisterende trapp ned til Akerselva.

2.2 Gang og sykkelvei ved Gjerdrums vei 10 D og Nydalen bru

Dagens turvei trenger tydeligere opparbeiding og markeringer for gange og sykkel.

2.3, 2.4 og 2.5 Gangforbindelser fra Sandakerveien til Gullhaug torg (gate)

Gangforbindelser fra Sandakerveien mot strøks-gaten må gjøres mer synlige og tilgjengelige for et mer lesbart gatenett. Kan inneholde trappe/rampeløsning mellom Sandakerveien og Gullhaug torg (gate) på grunn av store terrengforskjeller. Tiltakene bør være universelt utformet og videreføres helt ned til Akerselva. Tiltak 2.5 og 2.7 må planlegges i sammenheng.

2.6 Gangforbindelse fra Akerselva til Gullhaugveien

Tverrforbindelsene fra strøks-gaten til Akerselva bør opparbeides med sikte på opphold, og det bør etableres lesbare gangforbindelser. Forbindelsen skal knyttes opp til Sandakerveien ved en tilgjengelig og lesbar trappeløsning og må planlegges i sammenheng med tiltak 2.4



2.7 Gangforbindelse fra Gullhaugveien mot Fiskars torg

Et gatetun fra Fiskars til Gullhaugveien vil gjøre tverrforbindelsene i området lesbare og med kobling til tiltak 2.5 etablere en sammenheng fra Sandakerveien og direkte ned til Fiskars. Torget knyttes opp til Sandakerveien ved tilgjengelig og lesbar trappeløsning. En del av strekningen ved Gullhaug torg 2A skal fungere som flomvei.

2.8 Gangvei øst for Fiskarsbygget

Det er behov for å gjøre turveien mer lesbar både fra nord og sør. Overgangen fra tursti i nord er ikke tydelig. Det er nødvendig med en endring av terreng for bedre ferdsel, men ikke mulig å oppnå universell utforming. Bedre markeringer av turveitrase, kan gjøre ferdsel fra Gullhaug torg til turveien tydeligere. Deler av strekket skal fungere som flomvei.

2.9 Gangforbindelse Maridalsveien 299

Traseen er bratt og krevende i dag, og trenger opparbeidelse. Det er behov for å synliggjøre forbindelsen helt ned til Akerselva og Gullhaug torg. Det er behov for overvannstiltak.

2.10 Forbindelse fra Gullhaug gård til Gullhaug torg

Tiltaket er en viktig akse som knytter Gullhaug gård sammen med strøgsgaten og bør være en tydelig, intuitiv og lesbar gangforbindelse. Den inngår i pågående reguleringsarbeider på begge sider og bør innarbeides som en bred og integrert del av bebyggelsen. Det bør oppsøkes mulighet for universell utforming tross høydeforskjell.

2.11 Gangforbindelse mellom Akerselva og nordsiden av BI

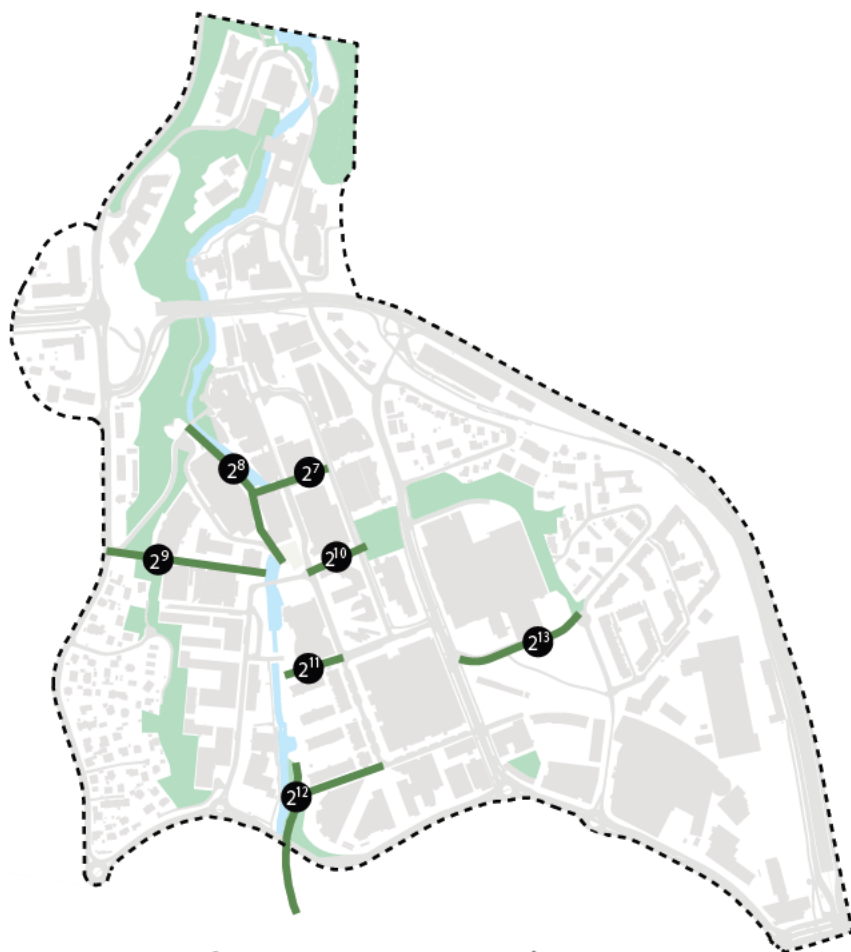
Dette er en viktig forbindelse mellom Akerselva/badeplassen og strøgsgaten. Smal gangvei og trapp, samt høydeforskjell gjør at forbindelsen til Akerselva ikke er lesbar og de stedlige forholdene gir begrenset mulighet for endring. Gjennom å flytte gangforbindelsen lenger bort fra boligbebyggelsen og nærmere torgbygget, og gi den et bredere snitt vil den oppleves mer som en offentlig forbindelse.

2.12 Gangvei langs Akerselva og forbindelse til Nydalen allé

Det er behov for oppgradering av dekke og geometri. Veien må fremstå som en del av det sammenhengende turveinettet. (Knytter seg på tiltak 2.6 i TOR Storo/Lillo). Det er behov for en tydeliggjøring av skillet mellom offentlig vei og vei og privat bygg slik at forbindelsen opp til Nydalen allé blir tydeligere.

2.13 Gangforbindelse Gunnar Schjelderups vei/Sandakerveien

Eksisterende gangforbindelse mellom Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien bør oppgraderes og opparbeides for gange og sykkel (Videreføring av tiltak 2.7 i TOR Storo/Lillo). Gang- og sykkelveien langs Heiloveien bør utformes som bred gang og sykkelvei eller sykkelvei med fortau. Møtet med snuplassen i Gunnar Schjelderups vei må tilrettelegges for en bedre forbindelse. Pågående avklaringer kan endre tiltakets innhold. Endelig plassering av forbindelsen og bredder tilpasses behovet for park i tiltak 3.5 og fastsettes i pågående reguleringsprosesser.



2.14 Kryssing under Gjøvikbanen

Det er regulert en undergang i forlengelsen av Gunnar Schjelderups vei. Denne bør gjennomføres for å sikre en bedre forbindelse med de omkringliggende områdene og tilgang til rekreasjonsområder i øst, men løsninger for tiltaket må utredes. Det må graves i vollen under Gjøvikbanen og en eventuell realisering må koordineres med BaneNor. Det er inntil videre annen tung infrastruktur i nærområdet som vanskeliggjør tiltaket.

2.15 Gangforbindelse fra Storo til parkområder

Opparbeidelse av en skjermet gang-/sykkelvei med grønne kvaliteter fra Storo til parkområder ved Nydalen vil sørge for et mer finmasket gangnettverk med alternative ruter. Det bør tilstrebes skjerming og sikre krysninger i utformingen av grøntdraget og ferdselsåren. Tiltaket tilsvarer tiltak 1.9 i tiltakslisten for Storo/Lillo. Bymiljøetaten har utarbeidet et skisseprosjekt hvor dette tiltaket endres fra kjøreveg til gang- og sykkelveg med betydelig innslag av grønt, slik at denne traseen knytter parkarealene sammen. Tiltaket må utvikles i sammenheng med tiltak 1.19, 2.16, 3.6, 3.7 og 3.11, og med en gangforbindelse i Storogården. Det må vurderes felles parkeringsløsninger ved planlegging av de bakenforliggende eiendommene for å oppnå et bilfritt område på bakkenivå.

2.16 Gangforbindelse fra torg ved Storo storsenter og nordover

Forbindelsen skal sørge for en forbindelse mellom torget ved Storo senter (tiltak 3.7) og gangvegen på nordsiden.

2.17 Gangforbindelse bak Gjerdrums vei 11

Gangforbindelsen knytter seg til en eksisterende undergang under Gjøvikbanen. Forbindelsen bør oppgraderes og synliggjøres.

2.18 Tiltak for å tydeliggjøre gangforbindelser i Grandalen

Stisystemet bør oppgraderes og tydeliggjøres/skiltes, spesielt i stikryss/overganger.

2.19 Trapp ved Blegieriet/Gjerdrums

vei 16 og utbedring av sti

Stien bør utbedres for å få en tydeligere og mer trafikksikker overgang til stisystemet.

2.20 Utvidelse av privat trapp mellom nr 14/16 og garasjeanlegg ved videre utvikling av området

Trappen må utbedres

2.21 Bredere turvei vest for badeplassen

Turvei en bør utbedres og gjøres bredere langs vestsiden, eventuelt med egen joggestripe. Den bør skiltes fra Gjerdrums vei. Turveien kan eventuelt legges til bakkant av plenområdet men bør ikke tilrettelegges for syklist. Parkeingsarealet langs Gjerdrums vei bør vurderes omgjort til parkareal.

2.22 Utbedring av fotgjengerovergang / tydeligere inngang til turveien

Gangfeltet har gode siktforhold og god plassering der det ligger i dag, men turveien bør skiltes. Avkjørselen bør strammes opp.



6.3 Parker, torg og møteplasser

3.1 Oppholdsplass ved Nydalen Compagnie bomullsspinneri

Det bør opparbeides oppholdsplasser i forbindelse med elveløpet.

Et grønt møbleringsfelt mot elva for opphold, kjøreveien bør ved utvikling flyttes for å skape et godt uterom ved elvebredden og langs strøkgsgaten og sikre/reetablere kantvegetasjon.

3.2 Plassen under Nydalsbrua

Under Nydalsbrua er det et uutnyttet potensial som kan benyttes til lek og aktiviteter, Torget skal utformes til fleksibel bruk og med elementer som inviterer til aktivitet og lek. Lyssetting skal være i fokus. Torget bør tilgjengeliggjøres med ny krysning over Akerselva. Et rørløp med betongfundament krysser Akerselva i dag. Rommet under Nydalsbrua bør gjøres til et attraktivt sted å oppholde seg. Det er behov for overvannstiltak og sikring/reetablering av kantvegetasjon. Brokarene i broa over Akerselva må holdes utenfor kantvegetasjonen. Det må tas stilling til dagens parkeringsplasser

3.3 Torg ved Ellendalen Spinneri

Enda en møteplass som knytter seg både til Akerselva og er lett tilgjengelig fra strøkgsgaten. Den bør utformes med grønt preg og naturkvaliteter og sikre/reetablere kantvegetasjon. Det må tas stilling til dagens parkeringsplasser.

3.4 Fiskars torg

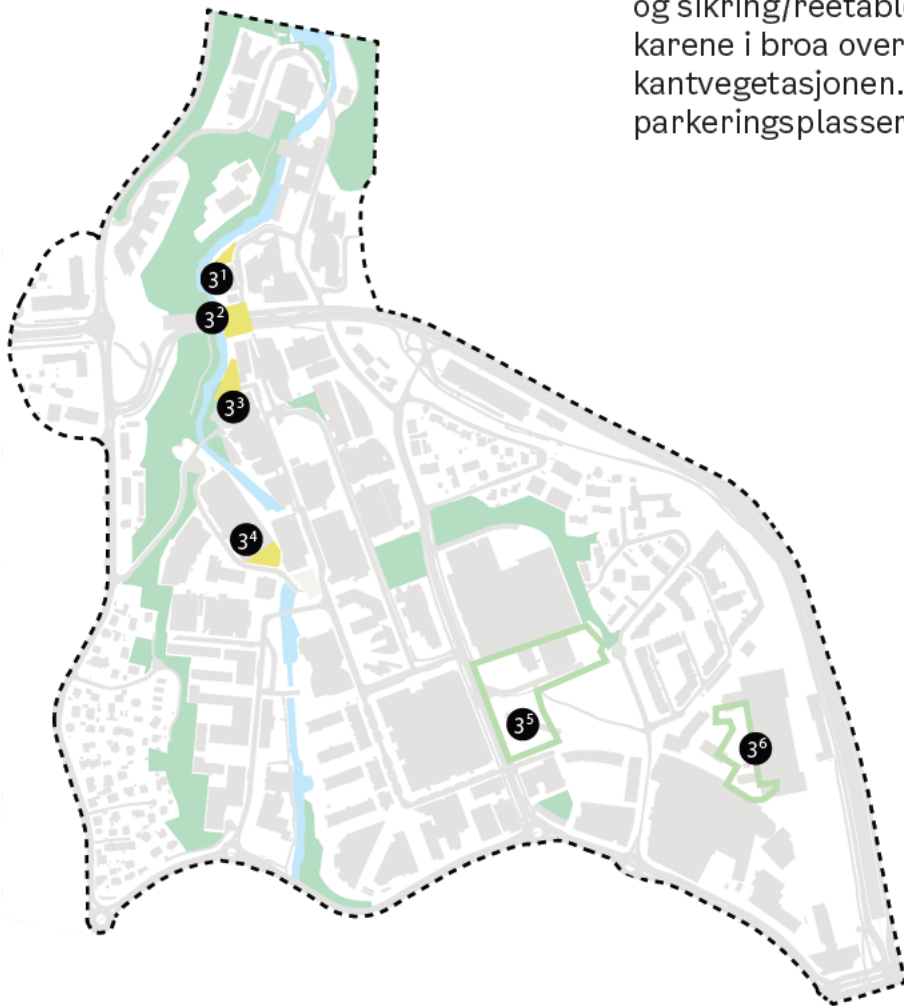
Dette er et torg som vil støtte opp under- og tilknyttes bruken av ett av de eldste industribyggene i Nydalen, Fiskars/Redskapsfabrikken. Torget skal være en av flere byromssekvenser tilknyttet Akerselva og hovedtorget. Tiltaket blir del av reguleringsplan for Fiskars. Deler av arealet skal fungere som flomvei.

3.5 Ny park ved Schibsted trykkeri

Byrådet har satt i gang et arbeid for å etablere en ny stor park i Nydalen. Området blir en del av reguleringsplanene for Sandakerveien 113-119 og Sandakerveien 121 hvor innhold og utforming beskrives i detalj.

3.6 Ny park bak Storo storsenter

Denne parken vil bli en viktig del av parkdraget fra Storo til Nydalen og må planlegges i sammenheng med tiltak 2.15, 2.16 og 3.7. Parken bør ha en størrelse på minst 5 dekar og utformes med rom for aktivitet og lek, samtidig fungere som en grønn lunge. En sammenhengende gangvei bør gi mulighet for offentlig areal, eventuelt torg i forlengelsen av parken i retning Storokrysset. Hvis det blir avstand til boligbebyggelse, kan det tilrettelegges for aktivitet som ballsport o.l. Utforming og innhold beskrives i kommende reguleringsplaner.



3.7 Storo Storsenter torg

Kommunedelplanen for torg og møteplasser viser et behov for torg/møteplass i dette området. Arealet bør utformes som et styrket byrom som forlenger gatelivet. Dagens torg bør utvides og oppgraderes som møteplass uten parkering, og redusert tilrettelegging for varetransport. Ved å tilrettelegge for ytterligere møblering og sitteplasser tilknyttet dagens- og fremtidig bruk kan torget romme flere typer bruk. En gangforbindelse bør opparbeides til baksiden av senteret ved fremtidig utvikling. Tilsvaret tiltak 2.11 i TOR Storo Lillo, men med endret til torgfunksjon.



3.8 Gullhaug torg

Arealet blir blant de mest sentrale utearealene i Nydalen og bør ha høye strøksgatekvaliteter. Tiltaket er detaljregulert i plan for Gullhaug torg vedtatt 24.06.2020 og forutsettes opparbeidet i henhold til bestemmelsene i planen. Strøks-gaten (se tiltak 3.9) bør utformes som en mest mulig integrert og forlenget del av torget, helt inn til vegglivet av bebyggelsen.

3.9 Strøks-gate fra Gullhaug torg via Nydalsveien, Nydalen Allé til Kristoffer Aamots gate

Med Gullhaug torg som Nydalens nye sentrale uterom bør gateforløpet ha gjennomgående strøks-gatekvaliteter med beplantning i skillet mellom gående og kjørende, og god utebelysning. Den bør utformes med god plass til opphold og gående nærmest bebyggelsen og med separate sykkelfelt, handel og uteservering. Strøks-gaten bør tydeliggjøre koblingen mellom Gullhaug torg, med T-banestasjonen nord for Bl, ny park ved Schibsted og krysset Kr. Aamots gate/Vitaminveien. Berørte oppholdsarealer og tverrforbindelser for gående bør være en integrert del av gaten.

3.10 Parkareal på nordsiden av Sandakerveien 140

Arealene bør opparbeides som offentlig parkareal, og de skal detaljeres i pågående reguleringsarbeid for Sandakerveien 138 - 140.

3.11 Torg og gangforbindelse til Storolokket

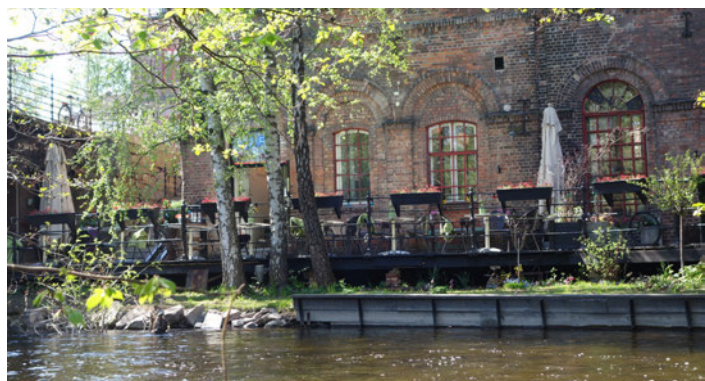
En ny gangforbindelse mellom 1.19 og denne plassen gjennom Storogården kan erstatte dagens nedgang til T-banen og skape et forbedret og sammenhengende byrom.

6.3.2 Forslag til innhold i park, torg og møteplasser

I arbeidet med Tiltakslisten har medvirknings- og samarbeidsmøter bært med seg en rekke forslag til hva parker, torg og møteplasser kan og burde inneholde. Forslagene som følger er hovedsaklig innspill og behov meldt inn fra beboere i Nydalen. Videre er de gruppert tematisk etter aktiviteten/tilbudets karakter.

Elverommet

Akerselva er det overordnede byrommet i Nydalen. På sommeren er badeanleggene godt besøkt, og det er behov for å utvide tilgangen på elva. Dette kan gjøres ved å anlegge badeplasser eller andre typer møteplasser som knytter seg til elveløpet. Akerselva har tidvis høy vannføring og sterke strømmer, noe som gjør aktiviteter krevende. I tillegg er Akerselva en miljøpark hvor det ikke åpnes for store inngrep langs hele elva. Mulige måter å utnytte elven på kan være kulper for yngre barn, kajakk, elvepadling eller surfebølge for ungdom og voksne.



Servering langs elven. Foto: PBE



Bading i en rolig del av Akerselva. Foto: PBE

Torg

I dag er Gullhaug torg den viktigste møteplassen i Nydalen. Denne plassdannelsen vil bestå og styrkes med flere byromssekvenser. I tillegg til sitteplasser og uteservering som vist på bilder kan fontene, beplantning eller utsmykking i rommet bidra til spennende byrom.



Fontene som element i byrommet.
Foto: Kjørmo, PBE



Beplantning og benker i Oslo sentrum. Foto: PBE



Midlertidige leke- og sitteplasser på Tøyen torg.
Foto: PBE

Park og aktiviteter

Barn

I Nydalen er det behov for tilrettelegging for lek, aktivitet og opphold. Det har vært en stor befolkningsvekst i Nydalen, og det er spesielt behov for lekeplasser og aktiviteter for barn og unge. Ved lekeplass er det viktig å plassere benker for voksne som kan følge med på leken.

Unge og voksne

For eldre barn, ungdom og voksne kreves det ofte mer areale for fysisk utfoldelse. Baner for basket, fotball, tennis kan aktivisere og stimulere til aktivitet også utenfor organisert idrett. Det bør legges til rette for sambruk, så baner kan brukes som skøytebane på vinteren.

Tuftepark og treningsapparater, og utforming som kan fungere som både treningselementer og sittelementer gir variert bruk og opphold.

Andre aktiviteter kan være padeltennis, klatring, minigolf og skateboardramper. I bør det prioriteres åpne og fleksible plasser med oppholds- og sitteområder med mulighet for å sole seg, ha piknik og grille .

Voksne og eldre

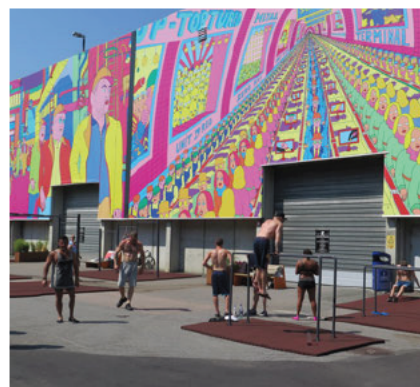
De åpne og fleksible plassene åpner for variert bruk for mange anledninger.

Mange sittemuligheter og plasser med å noe å beskue vil gjøre byrommene mer attraktive for eldre. Aktiviteter som passer for mange eldre er for eksempel minigolf minigolf og boule.

Å legge til rette for dyrking i park eller andre byrom bidrar til biologisk mangfold, skaper aktivitet og tilhørighet.



Lekeplasser for barn kan innebære lek i terreng, klatrestativ og kreativ utføring. Grønne naturelementer på eller rundt lekeplassen er spennende. Foto venstre: PBE, foto høyre: Inger Lise Kristensen, PBE



Større fysiske utfordringer for eldre barn og ungdom. Tuftparker er en møteplass hvor aktivitet er i fokus. Foto: PBE



Sjakk som aktivitet på en åpen og fleksibel plass. Med gode sittemuligheter rundt kan flere ta del i spillet. I bildet til høyre er det servering i utkant av park og åpen plass med plass til å nye solen, leke eller slappe av. Foto: PBE

Alder

7. Gjennomføring

7.1 Oppgradering og etablering av infrastruktur

Tiltakene i Tiltakslisten er tenkt opparbeidet trinnvis og i takt med utviklingen av Nydalen. For å sikre at nødvendig infrastruktur er på plass når bolig- og næringsbygg etableres, skal det vurderes å stille rekkefølgekrav i reguleringsplaner, jf. § 12-7 nr. 10 i plan- og bygningsloven. Sentrale sektormyndigheter vil normalt komme med innspill til mulige rekkefølgekrav.

Reguleringsplanene følges deretter normalt opp med utbyggingsavtaler mellom Oslo kommune og utbyggere/grunneiere, jf. plan- og bygningsloven kapittel 17 om utbyggingsavtaler og forutsigbarhetsvedtaket i kommuneplanen. En utbyggingsavtale er en avtale mellom den enkelte utbygger/tiltakshaver og Oslo kommune om gjennomføring av offentlige tiltak. Det er frivillig å inngå utbyggingsavtaler.

I Kommuneplanen "Oslo mot 2030 Smart, trygg og grønn", vedtok bystyret et forutsigbarhetsvedtak om inngåelse av utbyggingsavtaler. I vedtakets pkt. 4 heter det: «Hovedprinsipp for kostnadsfordeling: Utbyggerne innenfor et utbyggingsområde bærer selv alle utbyggingskostnadene med tilrettelegging av teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak (jamfør pbl § 17-3).

Forhandlinger om utbyggingsavtaler foretas av eiendoms- og byfornyelsesetaten, i samarbeid med bymiljøetaten. Fremforhandlede utbyggingsavtaler vedtas i bystyret etter at bystyret har vedtatt forslag til reguleringsplan. Vedtak av reguleringsplanen og utbyggingsavtalen kan skje i samme bystyremøte.

7.2 Regulering og bygging av offentlige tiltak

Som et utgangspunkt er det forutsatt at tiltakene skal ha offentlig reguleringsformål. I enkelte tilfeller vil det være hensiktsmessig å regulere et offentlig tiltak i en egen reguleringsplan. Dette gjelder for eksempel store, områdeovergripende tiltak som berører mange utbyggere/grunneiere. Det kan også tenkes andre unntak, for eksempel for gangforbindelser som går over privat eiendom. For tiltak som ikke gis offentlig reguleringsformål, skal allmennheten som hovedregel sikres tinglyst rett til ferdsel. Den nærmere vurderingen av hvilket reguleringsformål et tiltak skal ha, skal imidlertid først skje under saksbehandlingen til den enkelte plansak i tråd med plan- og bygningslovens regler, og være tilpasset den enkelte reguleringsplan.

Planlegging, finansiering, prosjektering og bygging av de offentlige tiltakene er temaer i eventuelle forhandlinger om utbyggingsavtaler. I hovedsak gjelder to alternative gjennomføringsmodeller:

1. Realytelser

En realytelse innebærer en faktisk opparbeidelse av et eller flere tiltak. I utgangspunktet innebærer det at utbygger/tiltakshaver både finansierer og opparbeider tiltaket. Utbygger/tiltakshaver må koordinere prosjektering og opparbeidelse av realytelsene med bymiljøetaten, som skal godkjenne byggeplan for tiltaket.

2. Kontantbidrag

Et kontantbidrag innebærer at opparbeidelsen av tiltaket sikres ved innbetaling av kontantbidrag. Selve opparbeidelsen av tiltaket gjennomføres normalt av kommunen, men kan også utføres av en privat gjennomføringsorganisasjon.

7.3 Organisering av videre samarbeid

Det er en delvis etablert praksis at offentlige tiltak i området gjennomføres i privat regi. Kommunen vil oppfordre utbyggerne/grunneierne innenfor området for tiltakslisten til å etablere et samarbeid om gjennomføringen av tiltakene. For eksempel kan det opprettes et infrastrukturselskap som har gjennomføringsansvar for tiltakene, foreslår utbyggingsrekkefølge på bakgrunn av hvilke eiendommer som utvikles først, fordeler kostnadene rettferdig mellom de ulike aktørene i samarbeidet m.m.

7.4 Fremkommelighet under anleggsfasene

De ansvarlige foretakene er i utgangspunktet ansvarlige for gjennomføring av anleggsfasen etter gjeldende regler. Oslo kommune kan likevel ha interesse i hvordan trafikk under anleggsfasen skal ivaretas. Gode muligheter for orientering, mobilitet og attraktive byrom må opprettholdes også i anleggsfasen. Tiltakslisten har som formål å fremme bylivet i Nydalen. For å bidra til dette målet, må god fremkommelighet for gående, syklende og kollektivtrafikk opprettholdes, også i anleggsfasen. Det innebærer at alle anleggsarbeider i området må koordineres med tilstøtende prosjekter.

I anleggsfasen skal det være oversiktlig og enkelt å orientere seg i området, og byrom bør fremstå som attraktive for opphold. Utbyggere/tiltakshavere, både private og kommunale, må dokumentere disse kravene og kvalitetene for gående og syklende i anleggsfasen. Medvirkning knyttet til tiltak og utforming av byrom i anleggsfasen må ivaretas i utarbeidelsen av reguleringsplan.

7.5 Veiledende plan for kabler og ledninger inkludert overvann (VPKL)

VPKL for Nydalen-området beskriver løsninger for overvann, vann- og avløp, fjernvarme, elektriske anlegg og IKT/tele-anlegg, og som angir en samlet kartlegging av eksisterende anlegg og nye behov for infrastruktur under bakken. VPKL bør foreligge som grunnlag for detaljreguleringsplaner. Nydalen energi AS har en pågående konsesjonssøknad om utvidelse av konsesjon for fjernvarme og fjernkjøling innenfor Nydalen som også må tas med i videre planlegging.

7.6 Oppfølgingsoppgaver

De generelle føringene for tiltakene beskrevet i kap. 5.2 omtaler behovet for programmering av de enkelte parker, torg og møteplasser. Det blir behov for mer detaljert planlegging av de enkelte arealene i etterkant av utarbeidelsen av denne tiltakslisten, og detaljene er ikke mye omtalt her. Dette blir derfor en viktig oppfølgingsoppgave under videre detaljplanlegging for flere av tiltakene. Tilrettelegging for barn, unge og eldre, sitteplasser, lekeanlegg, toaletter, aktivitetsflater og beplantning/skjerming må være sentrale temaer.

Enkelte av arealene som er omtalt må omreguleres som forutsetning for ny byutvikling. Tiltakene som er foreslått som sammenhengende grønnstruktur, går inn under regulerings-

formål til friområde og skal være allment tilgjengelige. For å sikre at viktige deler av nødvendig offentlig rom som pr i dag ikke er i planprosess blir regulert, bør kommunen vurdere å igangsette eget planarbeid.

Dreneringslinjer beskrevet i stedsanalysen bør angi områder for vegetasjon og for infiltrasjon av større nedbørsmengder, samt hvor det bør tilrettelegges for trygge flomveier. Dette bør prioriteres i videre utarbeidelse av veisnittene. Mulig gjenåpning av historiske bekkeløp, alternativt etablering av våtdrag, bør undersøkes nærmere som en del av oppfølgingsarbeidet.

Kommunedelplanene for Akerselva miljøpark (KDP 4) og for torg og møteplasser (KDP 17) omtaler behovet for en sammenhengende turvei langs Akerselva. Tiltakene 2.8, 2.3 og 2.4 vil forbedre situasjonen, men det er behov for et helhetlig tiltak som tydeliggjør turveien mellom badeplassen til Gjerdrums vei ved demningen. Langs badeplassen på elvens vestre bredde er det behov for en bredere turvei. Opp til Gullhaug torg og videre gjennom Nydalen er det også behov for en tydelig turvei. Disse turveidragene må fremkomme tydelig på stedet, med veivisning eller gjenkjennbare designelementer.

Det er behov for mer arealer til idrett, kultur, skole og barnehage

Behovsplanen for idrett og friluftsliv har foreslått å utrede plassering av basishall i Nordre Aker. Kommunen planlegger basishaller i Sognsveien 80, ved Grefsen stadion og Voldsløkka. Det vurderes at det er behov for en stor hall i Nydalen-området, men dens funksjon må avklares nærmere. Det er også behov for kunstgressbane/11-bane, arealer for friidrett og padel-tennis, mindre anlegg som street-basket, parkour; i tillegg til aktivitetsflater med tanke på folkehelse i området. Deler av disse behovene bør vurderes i tilknytning til skole og flerbukshall. Utendørs idrettsanlegg bør være et tiltak som beskrives i videre detaljplanlegging som nevnt ovenfor. Det samme gjelder mulige plasseringer av innendørs idrettsanlegg.

Oslo kommunes barnehagebehovsplan og skolebehovsplan oppdateres jevnlig i takt med befolkningsutvikling og utbyggingsplaner. Ut fra de sist oppdaterte planene vil det være behov for utbygging av barnehage- og skolekapasiteten i Nydalen.

Mye av Nydalens behov for kulturelle tilbud løses for området generelt, men det er også behov for flere arenaer for kulturarrangementer i privat regi. Dette er også kommentert i flere av høringsuttalelsene. Det er også et byoverspennende behov for øvingslokaler for scene-kunst og musikk.

Verifisering

Tittel: Nydalsveien 36-38 - utbyggingsavtale til utbygger for elektronisk signering

ID: 2ddf8b90-f1f2-11f0-a3b5-43c33d6e6b33

Status: Signert av alle

Opprettet: 2026-01-15

Signaturer

Dag Tønder
dag.tonder@storebrand.no
Signert: 2026-01-16 12:08 BankID [REDACTED], Dag Johannes Tønder

Andreas Henriksen Lerø
andreas.henriksen.lero@storebrand.no
Signert: 2026-01-16 12:11 BankID [REDACTED], Andreas Henriksen Lerø

Filer

Filnavn	Størrelse	Kontrollsum
Nydalsveien 36-38 - per 14.01.2026.pdf	505.8 kB	c281 123d 0d80 8c5e a0e5 8fab a08f da1e 93b0 5f94 a7b2 7ef7 f8e5 d893 f127 35ac
Vedlegg 2 - TOR Storo og Lillo.pdf	13.1 MB	ca99 18e3 d7ee 9267 04dd aa99 c14a 40d2 57ca 9144 92eb d26b 064b a4f9 a4e2 3083
Vedlegg 1 - TOR Nydalen.pdf	35.6 MB	986a 1cdc 5e2f 2355 a600 40a3 2bc7 ce53 7d5c 6cff 8a36 2271 3453 979f 5572 983f

Hendelser

Dato	Klokkeslet	Hendelse
	t	
2026-01-15	10:11	Opprettet via API.
2026-01-16	12:08	Signert Dag Tønder Fullført med: BankID av Dag Johannes Tønder, [REDACTED]
2026-01-16	12:11	Signert Andreas Henriksen Lerø Fullført med: BankID av Andreas Henriksen Lerø, [REDACTED]



Verifikasjon utstedt av Svensk e-identitet AB

Denne verifiseringen bekrefter hvilke parter som har signert og inneholder relevant informasjon for å verifisere identiteten til partene samt relevante hendelser knyttet til signeringsprosedyren. Egne datafiler er vedlagt og inneholder tilleggsinformasjon av teknisk art for å bekrefte at dokumentene og signaturene er autentiske og gyldige (du må bruke en PDF-leser som kan vise vedlegg for å åpne filene). Hash er et fingeravtrykk gitt til hvert enkelt dokument for å verifisere dokumentets identitet. For mer informasjon, se den vedlagte dokumentasjonen.

Verifikasjon, versjon: 1.21