



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Byutvikling

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:

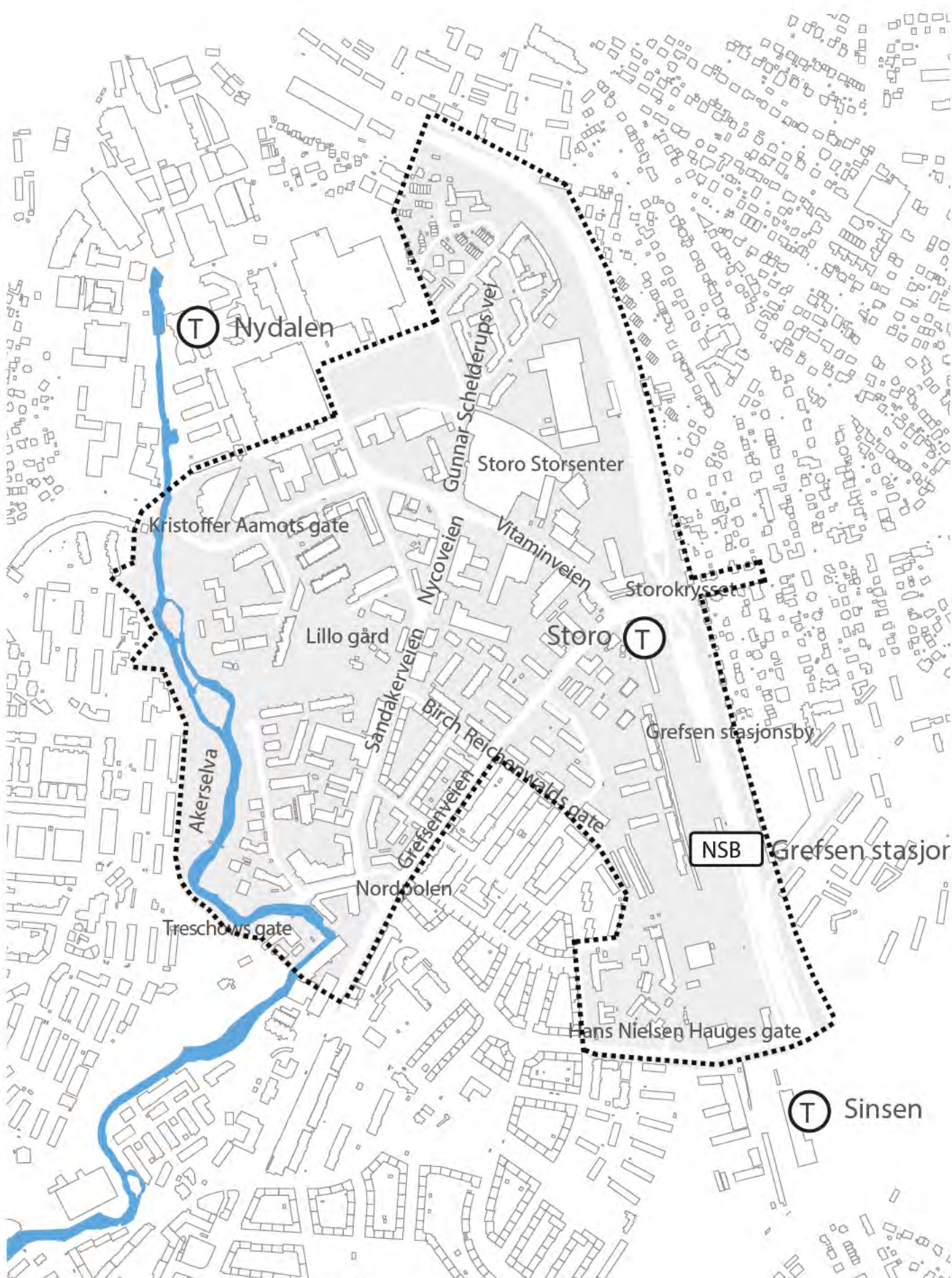
- Identifisere behov for oppgradering av eksisterende infrastruktur og offentlige rom
- Muliggjøre samordning av de mange planprosessene i området, for å sikre viktige sammenhengende turforbindelser, sykkelveier, grøntområder, byrom, og trygg skolevei
- Gi innspill og grunnlag for saksbehandling av innsendte 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





Planer og mulige utviklingsområder

1	Trukket	Ring 3 Storkrysset	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)

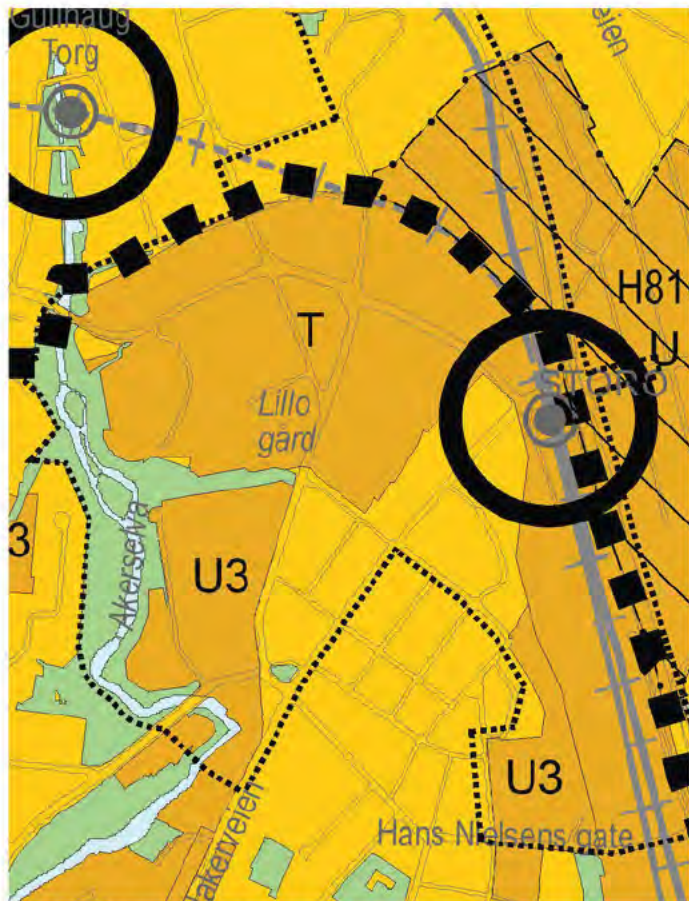
- Opphevet i kp 2030

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



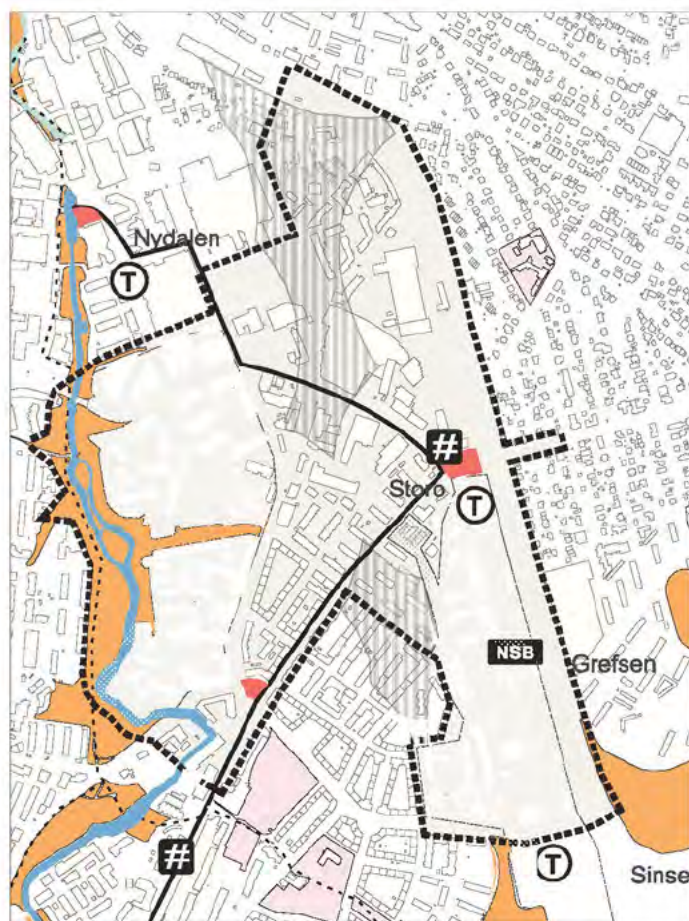
Arealdel kommuneplan Oslo mot 2030,

- Utviklingsområde i ytre by om felles planlegging
- U3 Utviklingsområde i indre by
- 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

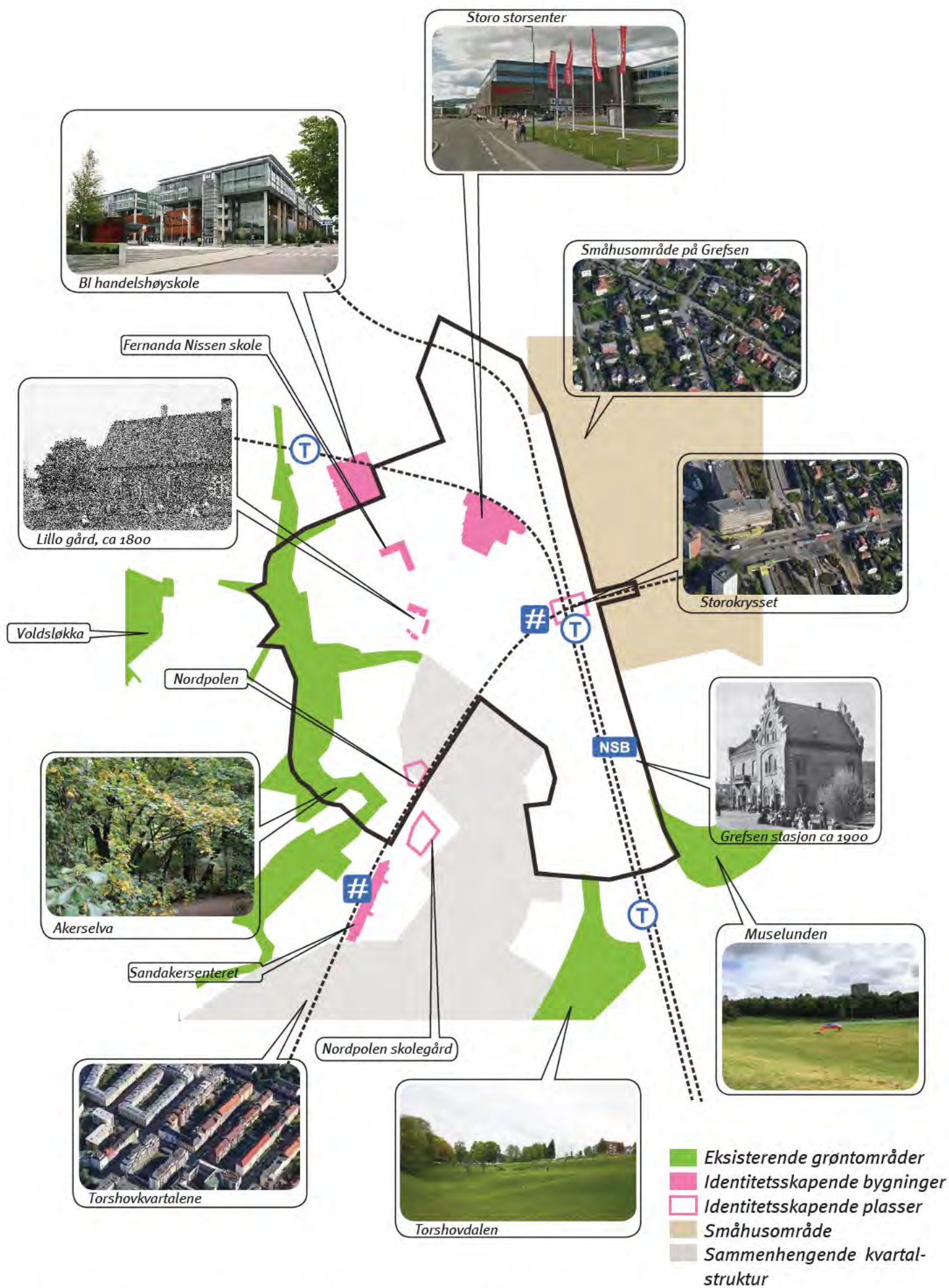
Saksnummer 20142023, Tiltaksliste for offentlige rom på Storo og Lillo

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

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.

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.





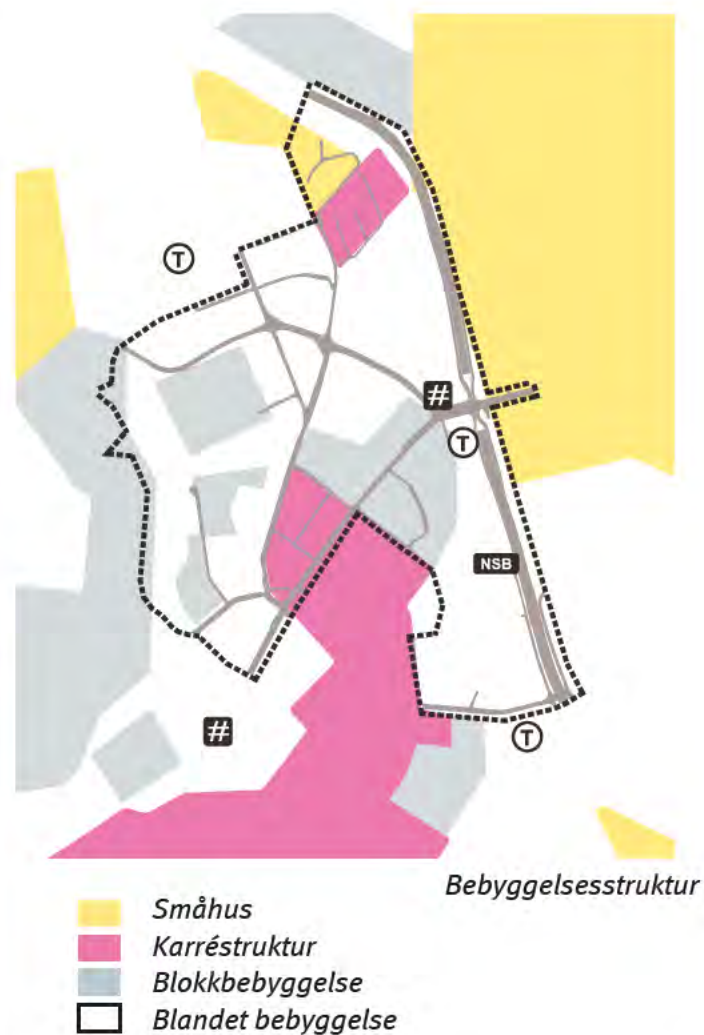
3.3 Registreringer og analyser

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.

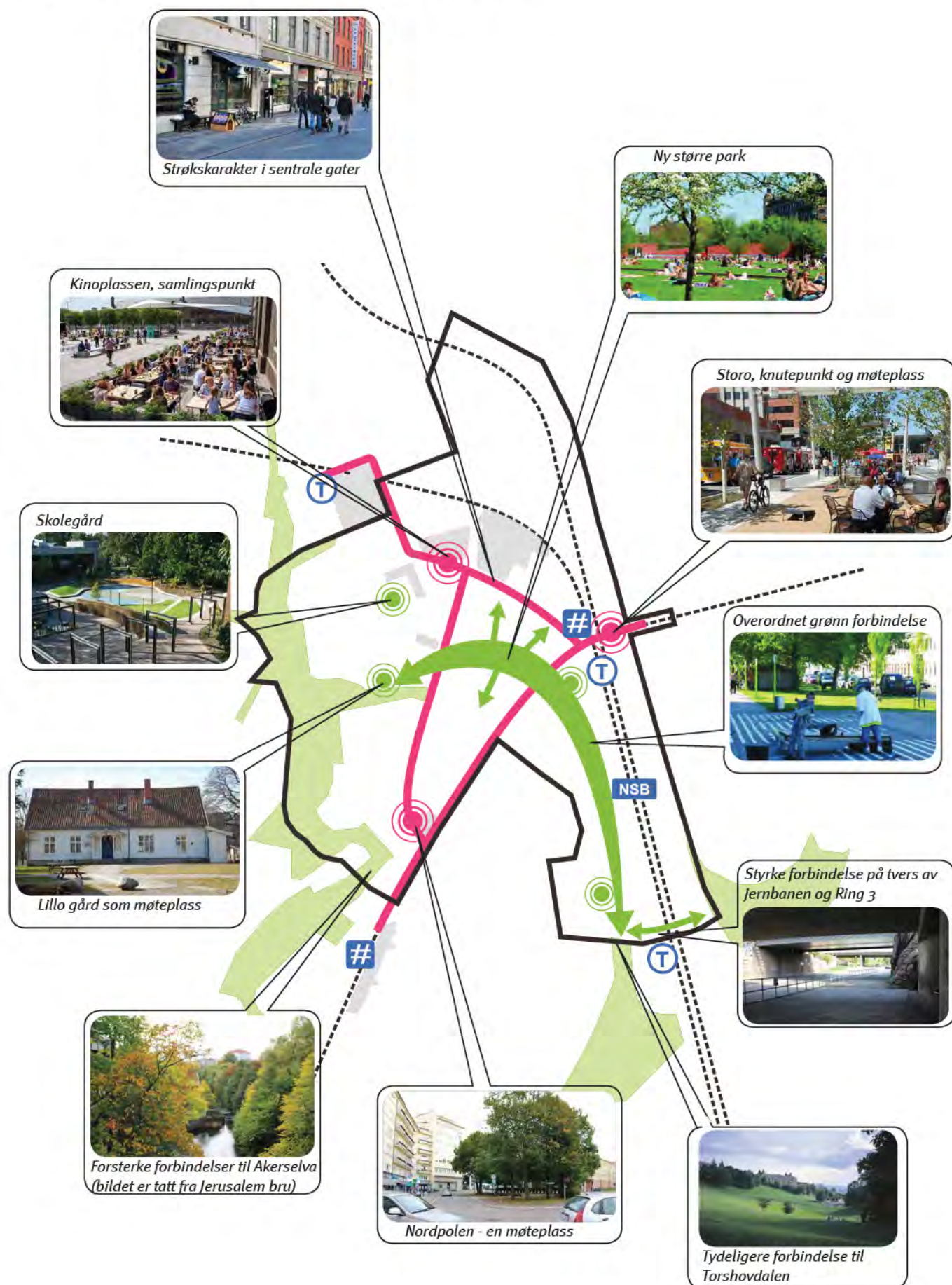


4. Hovedgrep for offentlig tilgjengelige gate- og byrom på Storo og Lillo -

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

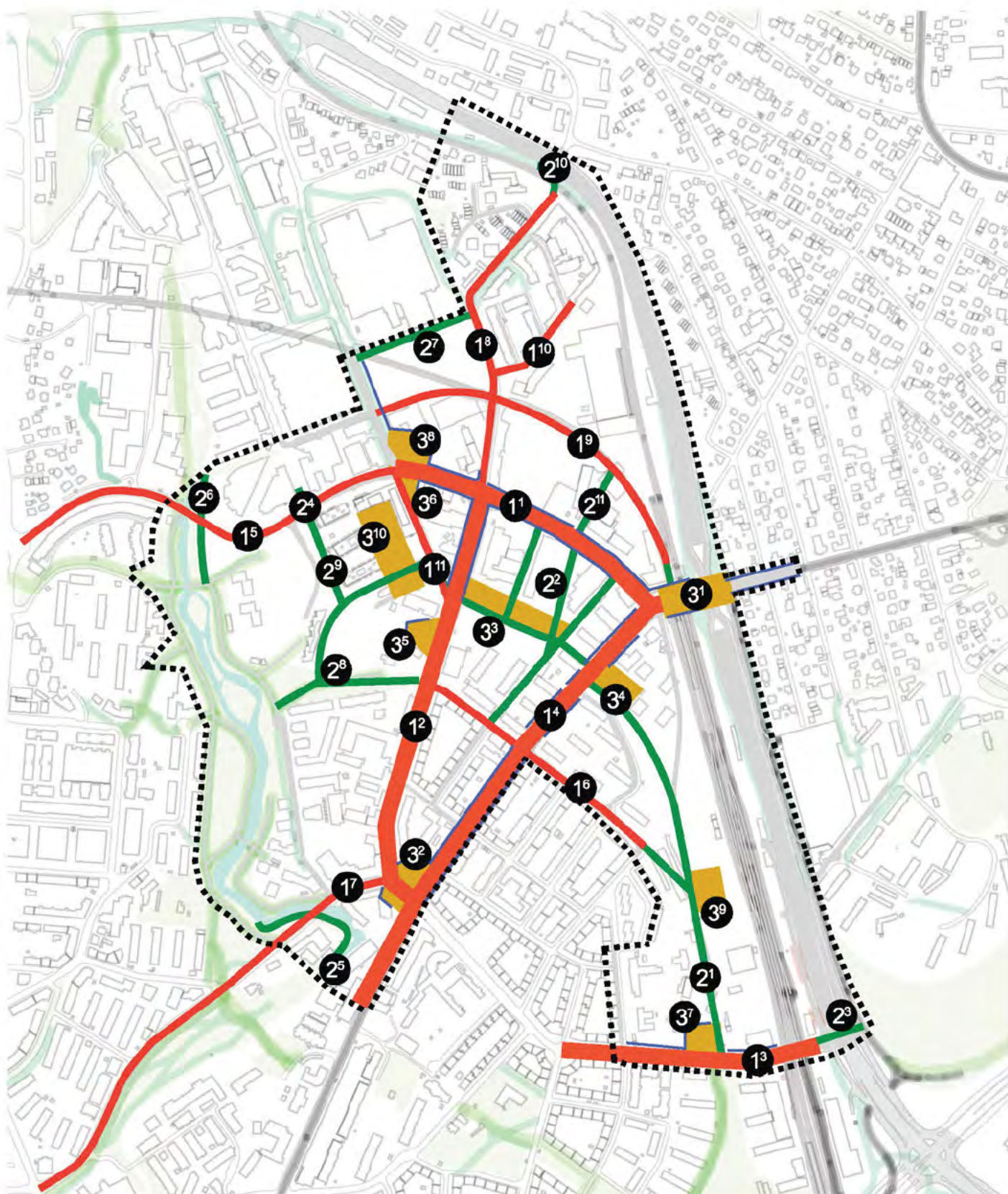
Uthevet skrifttype angir prioriterte tiltak

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 Møblelement: 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 Møblelement: Design Belysning: Design Kunst/utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Overgangsfelt: Bredd, opphøyd
Strøgsgater / Sambruksareal	Dekke: Betong, asfalt, gatestein, tegl Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær, busker Møblelement: 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 Møblelement: Design Belysning: Design Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Kunst/utsmykning: Skal vurderes
Torg / møteplasser	Dekke: Betong, asfalt, gatestein Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær, busker Møblelement: 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 Møblelement: 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 Møblelement: 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 Møblelement: 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 Møblelement: 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 Møblelement: Design Belysning: Design Kunst/utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Kryssing av gater: Bredd, opphøyd



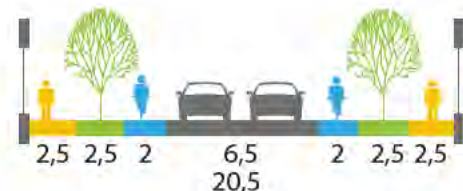
Bildet er tatt fra Hans Nielsen
Hauges gate ned mot Torshovdalen

6. Beskrivelse av tiltak

6.1 Gater

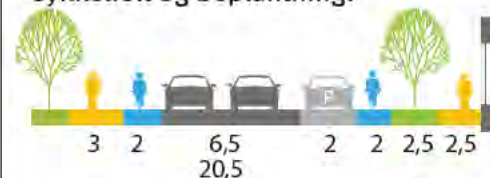
1.1 Vitaminveien

Vitaminveien er den sentrale gaten gjennom området, og er markert som strøksgate 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 vegpåklegg. 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 strøksgate 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.



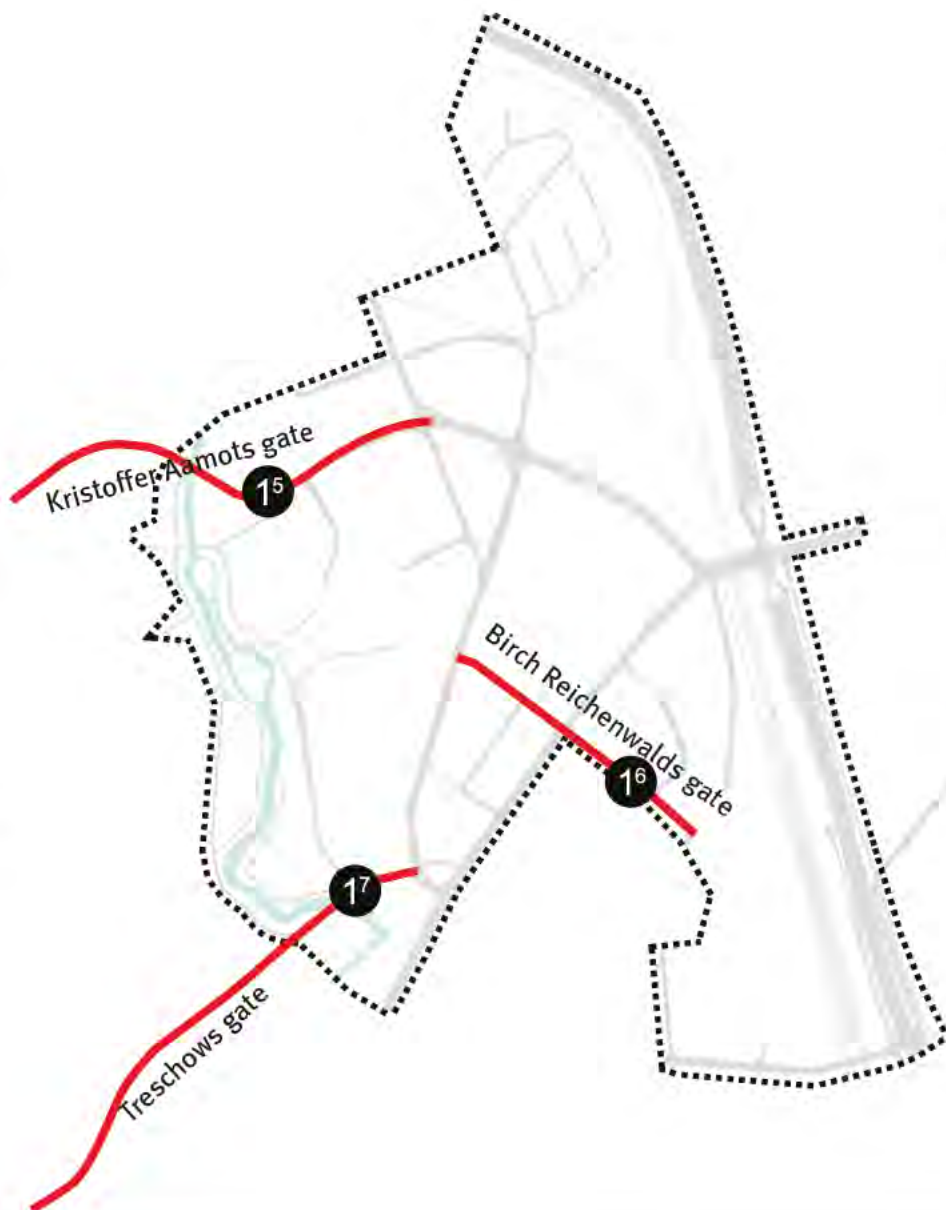
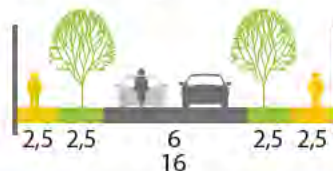
1.5 Kristoffer Aamots gate

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.



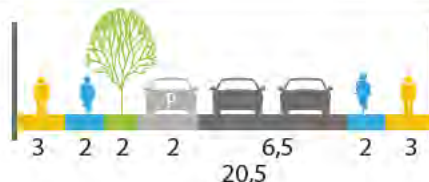
1.6 Birch-Reichenwalds gate

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

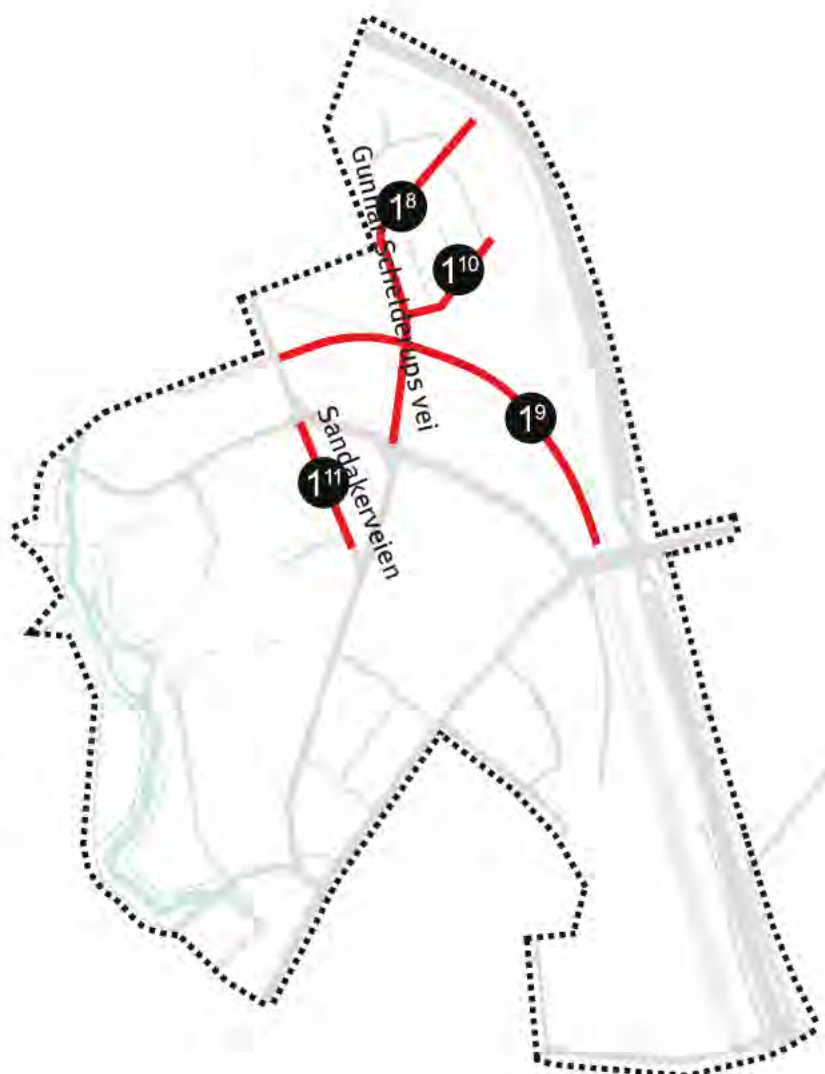
Dette er en viktig forbindelse fra Nordpolen mot Sagene ned til Bentsebrua. Gaten er romslig og bør tilrettelegges for sykkel, da dette vil koble Sandakerområdet til Sagene og turveinettet langs Akerselva.



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 for 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.

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 syklister.



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-øst-øst 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

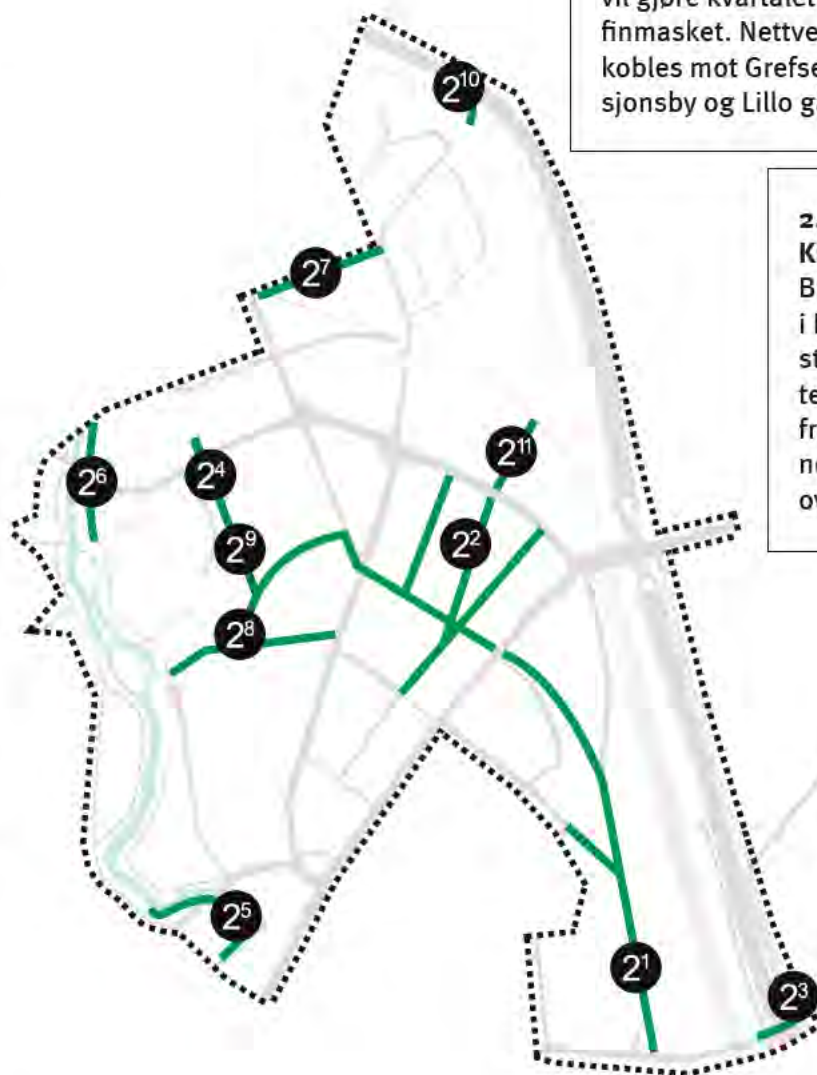
Det bør sikres en allment tilgjengelig forbindelse gjennom eller rundt boligområdet vest for Lillo gård. Ny møteplass på Lillo gård (3.5) bør være tilknyttet denne forbindelsen.

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

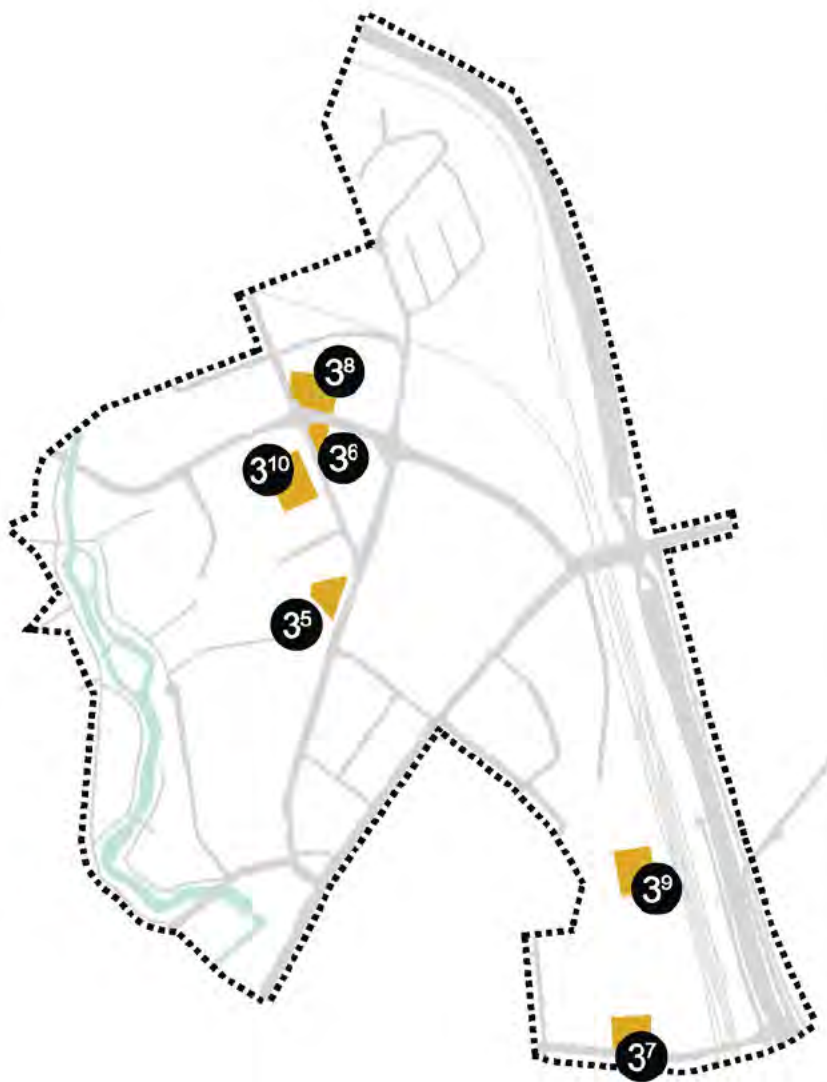
For å sikre en grønn forbindelse over Grefsenveien til den store parken sør for Vitaminveien, bør det etableres en plass/park på østsiden av Grefsenveien. Denne er tenkt å inngå i en sekvens av byrom som forbinde Grefsen stasjonsby med Fernanda Nissens skole. Det bør sikres en lysregulert kryssing over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



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



Reguleringsplan for Sandakerveien 121

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr 77 bnr 88 m.fl.

Kartnummer ONOR- 201619470-3, 23.05.2025

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av ca. 700 nye boliger, park, forretning, kontor, bevertning og annen tjenesteyting. Parken skal utformes med tydelig offentlig karakter, være frodig og grønn og gi merverdi til hele Nydalen.

Deler av eksisterende bebyggelse bevares, og transformeres om til et flerbrukshus og møtested for området. Det legges til rette for boliger samt publikumsrettede formål med tilbud tilpasset områdets og bydelens behov, med især barn og unge som målgruppe.

Veigrunn i tunell med sikringssone (T-banen) i plan S-3637, vedtatt 11.12.1997, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Illustrasjonsplan (helhetsplan)

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det innsendes en illustrasjonsplan som viser sammenhengen mellom:

- parken i Sandakerveien 121 og tilgrensende park i Sandakerveien 113-119.
- parken og tilgrensende private utearealer (uteoppholdsareal for r bebyggelse og anlegg).

Illustrasjonsplanen skal illustrere sammenhengen i terrengformer, grønnstruktur, overvannsløsninger og forbindelser for gående og syklende på tvers av planene.

1.2 Flom- og overvannshåndtering

1.2.1 Generelt

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og med anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» fra april 2022.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende).

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende. Løsninger basert på infiltrasjon skal etableres uten at det skaper økt fare for innsig til T-bane kulverten.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Ved flomhendelser, kan det aksepteres økt vannføring ut av tiltaksområdet så lenge det ikke øker fare for skade eller ulempe nedstrøms.

1.2.2 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan (ref. pkt. 2.1.8) og landskapsplan (ref. pkt. 4.1.3), samt tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

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

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

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

Overvann fra byggeområder, friområder og felles uteoppholdsarealer tillates videreført til fuktdrag i parken i samsvar med pkt. 1.2.1, Trinn 2 foran.

1.3 Terrengbehandling mellom offentlig park og private arealer

Skille mellom offentlig park og private markterrasser i Felt 1 skal markeres med høydesprang og skjermende vegetasjon som angitt i pkt. 2.2.3. Skille mellom offentlig park og område for bebyggelse og anlegg i Felt 2 samt utadrettet virksomhet i Felt 1 skal markeres med kontrast/forskjell i markbelegg/-dekke.

1.4 Bygge- og anleggsfasen

1.4.1 Krav om fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

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

1.4.2 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn en plan for håndtering av støy fra bygge- og anleggsvirksomheten.

1.4.3 Tiltaksplan for forurenset grunn

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal det innsendes en tiltaksplan for forurenset grunn. Planen skal redegjøre for kartlegging og håndtering av forurensede masser, herunder status for eksisterende deponi og evt. berøring med dette. Planen skal også redegjøre for håndtering av anleggsvann.

1.4.4 Plan for håndtering av fremmede skadelige arter

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal det innsendes en plan for håndtering av fremmede skadelige arter. Planen skal redegjøre for håndtering av infiserte masser, herunder forberedende arbeider (slått og/eller luking), oppgraving og tildekking, evt. mellomlagring og gjenbruk av masser innenfor planområdet, evt. bortkjøring til avfallsanlegg, rengjøringsrutiner for gravemaskiner og utstyr som skal benyttes i arbeid med infiserte masser, samt overvåking etter utført opprydding.

1.4.5 Marksikringsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak som berører friområder og/eller felles uteoppholdsareal 1 og 2 skal det innsendes en marksikringsplan.

Planen skal vise hvordan trær og naturmangfold sikres og redegjøre for konsekvenser for trær og generelt naturmangfold innenfor planområdet.

Marksikringsplanen skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden. Det skal fremgå hvilke trær som ivaretas og hvordan hensynet til trærne ivaretas ved tiltakets opparbeidelser rundt trærne.

1.4.6 Tilgjengelighet i anleggsperioden

Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklistene.

Gangveien i friområdet skal holdes åpen så mye som mulig i anleggsperioden. Ved behov for stenging av strekninger skal det settes opp skilting som angir alternativ gangvei.

1.5 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et oppdatert kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet, og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Fellesbestemmelser for Felt 1 - Bolig / forretning / annen off. eller priv. tjenesteyting (helse, velvære, allmenntilgode formål) / kontor / bevertning og Felt

2 - Bolig / forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, allmenntilgittige formål) / kontor / bevertning

2.1.1 Grad av utnyttning

Samlet maksimalt bruksareal for Felt 1 og 2 = 64 520 m² BRA.

Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA.

Parkeringsarealer for sykkel og bil, trapperom, nedkjøringsrampe, bodareal og tekniske rom som ligger helt eller delvis under terreng, skal ikke regnes med i BRA. Åpne fellesarealer som konstruksjoner/pergolaer i gårdsrom og på takterrasser regnes ikke inn i BRA, og tillates ikke senere overdekket.

2.1.2 Boligsammensetning

Krav til boligsammensetning:

- Maksimum 40 % av leilighetene kan være mellom 30 og 50 m² BRA.
- Minimum 30 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² integrert.
- Det tillates ikke boenheter under 30 m² BRA.

For Felt 2 skal ovennevnte bestemmelser kun gjelde for de ordinære boligene; for evt. student- / seniorboliger og beboergruppe gjelder de sammensetningskrav som fremgår av pkt. 2.3.2.

2.1.3 Avkjørsel

Byggeområdene skal ha avkjørsel fra Sandakerveien som vist med pil på plankartet.

2.1.4 Parkering

Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for tett by:

Bil:

- Maks. 0,4 plasser per 100 m² BRA bolig
- Maks. 0,2 plasser per 100 m² BRA kontor
- Maks. 0,5 plasser per 100 m² BRA handel
- For øvrige formål skal det ikke anlegges bilparkering.

Sykel:

- Min. 3 plasser per 100 m² BRA boligareal
- Min. 2,5 plasser per 100 m² kontor
- Min. 3 plasser per 100 m² BRA handel og service

Det skal settes av minimum 3 bilparkeringsplass til bildeling.

For sykkelparkeringsplasser gjelder i tillegg at andel parkeringsplasser for lastesykler kan reduseres inntil 5 % av minimumsnormen dersom det etableres deleordning for lastesykler som er tilgjengelig for alle beboere i planområdet. Krav til antall lastesykler reduseres da med 10 pr. delelastesykel. Krav til totalt antall sykkelparkeringsplasser reduseres tilsvarende.

I tilknytning til sykkelparkeringen skal det settes av areal til vask og reparasjon av sykkel.

Parkeringsplasser for biler skal etableres i felles parkeringsanlegg under terreng i Felt 1 og 2 (Bestemmelsesområde #1).

2.1.5 Støy

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

- Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal ha fasade mot stille side.
- Bruk av dempet fasade tillates som erstatning for stille side for inntil 12 % av leilighetene. Dette gjelder for boliger:
 - o med fasade mot Sandakerveien
 - o fra og med 5. etasje i kvartal A, B og C med henvendelse mot Ring 3.
- For leiligheter som må ha dempet fasade som erstatning for stille side gjelder følgende:
 - o Boligene skal ikke være mindre enn 40 m².
 - o Boligene i Kvartal A, B og C skal ha tilgang til felles takterrasse.
 - o Boliger i trykkerihallene skal ha tilgang til innendørs fellesarealer.
- For de leilighetene hvor det tillates dempede fasader som erstatning for stille side, tillates følgende avbøtende tiltak for å dempe støy utenfor rom med støyfølsom bruk:
 - o Hel eller delvis innglassing av balkong.
 - o Tett rekkverk på balkong i kombinasjon med akustisk himling.
 - o Lokal skjerming foran luftedel av vindu ut mot støyutsatt side, som ikke ligger bak skjermet balkong.
- Avbøtende tiltak for å dempe støy på fasade skal tilpasses fasadeuttrykket og skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.
- Alle boenheter skal ha tilgang til private eller felles uteoppholdsareal i soner med støynivå under anbefalt grense.

2.1.6 Nærmere om balkonger

Prinsipper for utforming:

- Helt innglassede balkonger skal være helt inntrukket i fasadelivet.
- Utenpåhengte balkonger skal være utkraget og ikke ha understøttelse for bæring utenfor hoved fasadeliv.
- Balkonger kan krage utenfor byggegrense, men ikke ut over park eller offentlig friområde.

Det tillates 4 ulike kategorier balkonger iht. følgende krav til utkraging og plassering:

Type A – Utstikkende balkong, utkraging maks 1,8 meter

- Bygg A1 og A4b: Fra og med 3. etasje og høyere for fasade som vender mot friområdet.
- Bygg A4a, B1a, B1b, B1c, B3 og C4: Fasader som vender mot friområde.

Type B – Utstikkende balkong, utkraging maks 2,3 meter

- Alle fasader som ikke er nevnt under de tre andre kategoriene, med unntak av endevegger hvor det ikke tillates balkonger dersom disse ikke er nevnt under Type C.

Type C – Helt / delvis inntrukket balkong, utkraging maks 0,5 meter

- Bygg A1: Fasader som ikke vender mot parken eller friområdet.

- Bygg A2b: Fasader som vender mot Avistunet i vest.
- Bygg A3a: Fasade (endevegg) mot sør.
- Bygg A4a: Fasade (endevegg) mot nord.
- Bygg B1d: Fra og med 3. etasje for fasade (endevegg) mot vest.
- Bygg B2a og B2b: Fasader mot nord og sør.
- Bygg B2b: Fra og med 3. etasje for fasade mot vest.
- Bygg B3: Fasader (endevegger) mot øst og vest.
- Bygg C2 og C3: Alle fasader.
- Bygg D1: Fasade mot Sandakerveien og fasade (endevegg) mot nord.
- Bygg D2: 2. etasje på fasade mot Avistunet og fasade (endevegg) mot nord.

Type D – Utstikkende balkong eller baldakin, utkraging maks 2,0 meter

- Bygg A1, A2a og A2b: Fasader mot parken.

2.1.7 Ventilasjonsanlegg på terreng

Det tillates innpasset ventilasjonstårn med inntil 4 m² grunnflate hver og maks. 3,0 meter høyde over planert terreng. Ventilasjonstårnene skal tilpasses uteoppholdsarealer og bebyggelse visuelt gjennom plassering, evt. integrering i andre bygningselementer, utforming, farge og materialbruk.

- Innenfor Felt 1 kan det innpasses 1 ventilasjonstårn i tilknytning til hvert av kvartalene A, B og C. Dersom tårnene plasseres innenfor del av uteoppholdsareal som er medregnet i minste samlet felles uteoppholdsareal (SFUA), skal de være integrert i drivhus, jf. pkt. 2.2.4.
- Innenfor Felt 2 kan det innpasses 1 ventilasjonstårn i en av teglbastionene.

2.1.8 Utomhus- og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse til tiltak innenfor byggeområdet skal det innsendes utomhus- og takplan i målestokk 1:200 for det aktuelle utbyggingstrinnet.

Planen skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal vise sykkelparkeringsplasser på terreng, leke- og oppholdsarealer, belysning, overvannshåndtering, nytt terreng, beplantning, renovasjon, ventilasjonstårn samt tilkomstvei og oppstillingsplasser for brannutrykningskjøretøyer. Planene skal redegjøre for materialbruk for faste belegg, kantmarkeringer og møblering.

Det skal redegjøres for plassering og utforming av felles uteoppholdsarealer både på terreng og tak.

Takplan skal vise soneinndelinger, vindavskjerming, utstyr for sittegruppe og beplantning o.l. Utomhusplanen skal godkjennes i byggesaken.

2.1.9 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.1.10 Renovasjon

Renovasjon for bolig skal løses med nedgravde avfallsbeholdere. Avstand fra boliginngang til renovasjonspunkt skal være maks. 100 meter. Renovasjonsløsning skal godkjennes av Renovasjons- og gjenvinningsetaten ved søknad om rammetillatelse.

2.2 Felt 1 –Bolig / forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, allmennyttige formål) / kontor / bevertning

2.2.1 Grad av utnytting

Samlet maksimalt bruksareal for Felt 1 = 44 320 m² BRA.

Totalt kan maksimalt 1 000 m² BRA benyttes til annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, allmennyttige formål) / kontor / bevertning / forretning, hvorav forretning kan utgjøre maksimalt 300 m² BRA.

I Bygg B2, C1a eller C1b skal det settes av minimum 120 m² til et fellesareal for boligene i Felt 1.

2.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og grenser for regulerte høyder som angitt på plankartet.

- For bygg A4b, B1b og B3 kan de øverste 2,5 meterne opp til maks. høyde kun nyttes til takoppbygg for heis, trapp, tekniske installasjoner og nødvendig skjerming, rekkverk og møblering av takterrasser, pergola og drivhus.
- For de øvrige byggene kan de øverste 4,0 meterne opp til maks. høyde kun nyttes til takoppbygg for heis, trapp, tekniske installasjoner og nødvendig skjerming, rekkverk og møblering av takterrasser, pergola og drivhus.

Det tillates enten ett drivhus eller ett overdekket oppholdsareal pr. 200 m² brutto takflate, med grunnflate inntil 12 m² og høyde inntil 3,5 meter over takflaten. Drivhus og overdekket oppholdsareal skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra fasadeliv.

Konstruksjoner på tak skal trekkes min. 1,5 m inn fra fasadeliv, med unntak av trapp-/heisoppbygg som tillattes å ligge i flukt med fasadelivet.

Maksimal brutto grunnflate for takoppbygg skal beregnes for sammenhengende bygningsvolumer der disse har samme krav iht. følgende:

- For Bygg A4b, B1b og B3 kan takoppbygg oppføres innenfor maksimum 5 % av takflatens underliggende bruttoareal.
- For de øvrige byggene kan takoppbygg oppføres innenfor maksimum 20 % av takflatens underliggende bruttoareal.

Rekkverk for takterrasse til boliger kan bygges over skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten, og trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverket skal bygges i glass eller annet transparent materiale.

Arealer til annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, allmennyttige formål) / kontor / bevertning) skal ha henvendelse mot "Avistunet", parken eller Sandakerveien.

Fri høyde under balkonger over private uteplasser på terreng skal være minimum 2,5 m.

Summen av balkongenes samlede lengde per etasje skal være maksimalt 60 % av etasjens samlede fasadelengde. Unntak kan gjøres for 3. etasje mot parken i Bygg A1, A2a og A2b der det kan innpasses en baldakin i hele fasadens lengde, jf. Pkt. 2.1.6 foran.

2.2.3 Utforming

Følgende prinsipper gjelder for utforming:

- Generelt:

Bebyggelsen skal ha stor grad av variasjon i arkitektonisk uttrykk, slik at det skapes et mangfoldig nabolag med særegenhet. Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på uttrykk av høy arkitektonisk kvalitet og godt samspill med de eksisterende trykkerihallene slik at den arkitektonisk oppleves å inngå i et helhetlig nabolag.

Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging. Dette skal understrekes ved fasadeoppdeling, materialvalg, balkongutforming og sprang i horisontal- og vertikalretningen, som bidrar til å dele opp kvartalene og gi variasjon i fasadeløp.

- Bygningstypologier og fasadevariasjon:

Bebyggelsen skal utgjøre en kvartalsstruktur. Kvartalene skal framstå som oppbygget av flere separate bygg. Innenfor hvert kvartal skal bebyggelsen variere i høyder og arkitektonisk uttrykk, langs alle gateløp, byrom og mot gårdsrom.

Boliger skal ha inngang fra indre gårdsrom, men det kan etableres innganger fra andre steder.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nord-øst.

Det skal være kontrast i arkitektonisk uttrykk mellom de ulike bygningstypologiene – trykkerihallene som bevarer og foreslåtte nye lamellbygg / punkthus.

Kontrast skal sikres gjennom forskjellig materialbruk eller fargebruk, og/eller detaljering de ulike typologiene imellom, eller taktilitet de ulike typologiene imellom.

Fasadevariasjonene skal integreres i fasadeuttrykket slik at de understreker og forklarer byggets funksjonelle, arkitektoniske eller konstruktive egenart.

Publikumsrettede funksjoner skal ha åpne fasader med fysisk henvendelse, inngangsparti og visuell kontakt til offentlig tilgjengelige park- og byrom.

- Material- og fargebruk:

Bebyggelsen skal ha fasadeutforming, fargebruk og materialvalg av høy arkitektonisk kvalitet, med gode visuelle kvaliteter i seg selv og opp mot omgivelsene.

Det skal benyttes gode, slitesterke materialer som kan vedlikeholdes, som bidrar til variasjon og en tydelig identitet til området, og som har et klimasmart fotavtrykk.

Sammen med søknad om tiltak skal det vedlegges fasadetegninger som viser farge og materialbruk.

- Horisontal og vertikal betoning:

Bygningsmassen skal ha et arkitektonisk uttrykk der horisontal og/eller vertikal inndeling skaper visuell variasjon og samtidig bidrar til å bryte ned volumene i en mindre skala.

- Takene:

Takflatene, med unntak av takflater oppå trapp-/heishus og andre takoppbygg, skal utformes som takterrasser for uteopphold og/eller blågrønne tak/takhager.

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

- Overgangssone mellom park og bolig:

Den 3 meter brede sonen som er angitt på plankartet mellom offentlig park og byggegrense for Bygg A1/A2 tillates opparbeidet som markterrasser. Gulv- og markterrassenivå for boliger i første etasje mot parken i Bygg A1/A2 skal ikke ligge lavere enn terrengnivået på tilgrensende parkareal. Høydespranget skal være mellom 0,4 og 1,0 meter, og skal tas opp med beplantet skråning og/eller forstøtningsmur som er arkitektonisk integrert med fasadeuttrykket i Bygg A1/A2. Langs formåls grensen mot parken skal det innenfor byggeområdet avsettes et 0,7 meter bredt felt som skal beplantes med skjermende vegetasjon.

2.2.4 Krav til uteoppholdsarealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger skal utgjøre minimum 16 % av boligenes bruksareal (BRA), hvorav minimum 60 % skal etableres på terreng eller lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Minst 20 % av utearealet på terreng/lokk skal være solbelyst minimum 5 timer 1.mai.

Det skal sikres jorddekke på minst 1,0 meter tykkelse innenfor min. 20 % av utearealene på bakkeplan. Uteoppholdsarealene skal beplantes med trær og busker i ulike sjikt, herunder også vintergrønne arter.

Uteoppholdsarealene bør ha naturhermende utforming der gårdsrommene inndeles i soner av ulik størrelse og karakter slik at ulike grupper kan bruke arealet samtidig. Vegetasjon i ulike sjikt skal brukes som romdelere mellom sonene. Vegetasjonen skal være allergivennlig og bidra med farger gjennom alle årstider. Gressflatene skal ha en jordblanding og gresstype som tåler aktiv bruk av mange mennesker.

Utearealet skal utformes som sosial møteplass med sittegrupper og aktivitetsareal som retter seg mot flere beboergrupper. Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper. Det skal etableres sosial sone/ sitteområder tilknyttet hver oppgang.

Brannoppstillingsplasser skal integreres slik at de kan brukes til lek.

Det kan etableres ett felles drivhus på inntil 30 m² i hvert av gårdsrommene i kvartal A, B og C. Drivhusene skal utformes i glass og gjenbrukstegl og ha saltak. Maksimal mønehøyde er 5,5 m, og maksimal gesims er 3 m. Arealet av drivhuset skal medregnes i MFUA og SFUA. Drivhuset skal benyttes til aktiviteter som dyrking og tilsvarende.

Takterrasser/takhager:

Takterrassene skal utstyres med sittegrupper med vindavskjerming, letak/-vegger, soner for lek og spill, vegetasjonsfelter og/eller nyttevekstparseller. Drivhus tillates, jf. punkt 2.2.2. Arealet av drivhus skal medregnes i MFUA.

Minst 20 % av takterrasser skal beplantes. Arealet skal utformes med min. 0,4 meter jorddekke for vegetasjon i ulike høyder.

2.2.5 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal være min. 0,7. Metodikk for beregning av blågrønn faktor, beskrevet i PBEs brukerveiledning dat. 03.02.2020, skal benyttes.

2.2.6 Avkjørsel og varelevering

Adkomst til Felt 1 for nyttetraffikk med bil skal skje fra Sandakerveien via intern atkomst innenfor Felt 1 og 2.

2.2.7 Energi

Solcellepaneler tillates på fasader som en integrert del av fasaden og som frittstående anlegg på tak.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon som viser et helhetlig konsept for solcellepaneler og hvordan konseptet er integrert i det helhetlige arkitektoniske konseptet.

2.3 Felt 2 –Bolig / forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, allmennyttige formål, treningssenter) / kontor / bevertning

2.3.1 Utnyttelse

Samlet maksimalt bruksareal for Felt 2 = 20 200 m² BRA.

2 200 m² BRA av maksimalt bruksareal for felt 2 kan kun brukes til parkeringsareal for sykkel, trapperom, nedkjøringsrampe, bodareal og tekniske rom. Disse kan kun etableres helt eller delvis under terreng eller i første etasje over terreng, eller i kombinasjon. Dersom disse formålene/arealene utgjør mindre enn 2 200 m² BRA, kan ikke overskytende areal benyttes til andre formål/areal.

Forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, allmennyttige formål) / kontor / bevertning / idrett kan utgjøre inntil 5 500 m² BRA.

Minimum 2 000 m² BRA skal benyttes til kultur, allmennyttige formål og trening/aktivitet.

Forretning kan samlet utgjøre maks. 1000 m² BRA, der enhetsstørrelsen kan utgjøre maks. 700 m² BRA. Det tillates ikke forretning for plasskrevende varer.

Kulturformål kan omfatte bibliotek, galleri/atelier, scene/dans og øvings-/konsertlokale mm.
Helse- og velværeformål kan omfatte treningsarealer og aktivitetsrettet næring.

2.3.2 Alternative boligsammensetninger

For boligformål som realiseres i form av utbygging av senior- eller studentboliger, gjelder følgende:

Seniorboliger:

For seniorboliger gjelder følgende krav til boligsammensetning:

- Inntil 60 % av leilighetene kan være mellom 35 og 50 m² BRA.

Det tillates ikke boenheter under 35 m² BRA.

Studentboliger:

For studentboliger gjelder følgende krav til boligsammensetning:

- Min. 10 % av studentboligene skal være 2-roms boliger (dubletter) med størrelse på min. 35 m² BRA.
- Resterende andel skal være 1-roms boenheter (hybelenheter).
- Min. 10 % av hybelenheterne skal være med delt kjøkken (i bofellesskap), og skal ha en minste størrelse på 14 m² BRA.
- Hybelenheter som ikke inngår i bofellesskap, skal ha en minste størrelse på 19 m² BRA.

Beboergruppe:

For beboergruppe gjelder følgende krav til boligsammensetning:

- Boenheter skal være mellom 35 og 50 m².

2.3.3 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen tillates ombygget iht. pkt. 6.1 – Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

I første etasje skal brutto etasjehøyde være min. 4 meter for arealer nyttet til forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur og allmennnyttige formål) / bevertning / idrett.

1. etasje mot «Avistunet» og park som er over terreng skal ha en åpen karakter og arealene skal ha utadrettede funksjoner.

Ensidige leiligheter tillates mot nordøst under følgende forutsetninger:

- 1) Andel ensidige leiligheter mot nordøst skal ikke overstige 38 %. Dersom det etableres seniorboliger, beboergruppe eller studentleiligheter/hybler, tillates inntil 42 % ensidige leiligheter mot nordøst.
- 2) Innvendig fasade for ensidige leiligheter skal være minimum 6,4 meter.

Felles innendørs oppholdsarealer:

Alle boliger i trykkerihallene skal ha tilgang til felles innendørs oppholdsareal med kjøkken.

Innendørs fellesareal for ordinære boliger skal ligge i tilknytning til den åpne gjennomgangen i Bygg D2, ref. pkt. 15 – Bestemmelsesområde #9.

Felles innendørs oppholdsareal skal:

- utgjøre minimum 3 m² pr seniorbolig og minimum 1,5 m² for øvrige boenheter og studentboliger.
- være lett tilgjengelig og godt synlig.
- inneholde gjesterom med bad, kjøkken, ulike spise-/sitte-/ aktivitetssoner.
- programmeres og møbleres for variert bruk og ha gode oppholdskvaliteter.

Felles innendørs oppholdsareal for seniorboliger og studentboliger skal i tillegg ha:

- direkte kontakt til en min. 20 m² stor balkong i øverste plan som sikrer et luftig og solrikt uterom.
- direkte kontakt til uterommet mellom trykkerihallene på plan 2.

Felles utendørs oppholdsarealer:

Det skal sikres felles utendørs uteoppholdsareal med gode solforhold i tilknytning til felles innendørs fellesareal. Dette kan ligge på terrasse/balkong og/eller på terreng/lokk.

Utforming av seniorboliger og studentboliger:

- Felles innendørs oppholdsarealer skal:
 - o plasseres i den sydlige delen av østre trykkerhall (Bygg D2).
 - o ha utforming og materialbruk som viderefører den industrielle karakteren som hallene har i dag, og gi romopplevelser som fremhever trykkerihallenes høyreste volumer.
 - o være universelt tilgjengelig fra boligene.

Innvendig bredde for studentleiligheter/hybler skal være min. 3,1 m.

2.3.4 Krav til uteoppholdsarealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger skal utgjøre minimum 12 % av boligens bruksareal (BRA).

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

Det skal sikres et jorddekke på minst 0,45 meter tykkelse innenfor minimum 40 % av utearealene mellom hallene. Uteoppholdsarealene skal beplantes med trær og busker i ulike sjikt, herunder også vintergrønne arter.

Uteoppholdsarealet mellom hallene og i Avistunet skal inndeles i soner av ulik størrelse og karakter slik at ulike grupper kan bruke arealet samtidig. Vegetasjon i ulike sjikt skal brukes som romdelere mellom sonene. Vegetasjonen skal stimulere sansene og bidra med farger gjennom alle årstider.

Avistunet skal opparbeides som uteoppholdsareal for beboere i trykkerihallene (Felt 2). Fordrøyningsanlegg for overvann og adkomst for nyttekjøretøyer skal integreres i utomhusanlegget slik at arealene kan benyttes til lek og uteopphold.

Regnbed i Avistunet skal utformes slik at de kan fungere til vannlek, eller de skal overbygges med plattinger som tilrettelegges for sittegrupper, lek og spill.
Kjøreadkomst skal utformes slik at den naturlig inngår i aktivitetsarealer for barn og unge.

2.3.5 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal være min. 0,5. Metodikk for beregning av blågrønn faktor, beskrevet i PBEs brukerveiledning dat. 03.02.2020, skal benyttes.

2.3.6 Avkjørsel og varelevering

Adkomst for til Felt 2 for gående/syklende og nyttetraffikk med bil skal skje via intern atkomst på Felt 1 og 2 («Avistunet»).

2.3.7 Energi – Transformator- og nettstasjon

Transformatorstasjon tillates plassert i 1. etasje i bygning D2 med tilgjengelig adkomst fra "Avistunet".

2.4 Uteoppholdsareal 1 og 2

Det tillates terrengbearbeiding i forbindelse med omlegging av tilgrensende gangvei. Det skal redegjøres for terrengbearbeiding i byggeplanen for omlagt gang/sykkelveg.

Vegetasjonen skal bygge videre på områdets karakter av fritt voksende stedegen løvskog.

Uteoppholdsarealene 1 og 2 skal være felles for følgende eiendommer (gnr/bnr):

73/758, 73/1042, 77/8, 77/14-16, 77/100, 77/214, 77/256-312, 77/314, 77/316 og 77/320.

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

3.1 Fellesbestemmelser

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (gangveg, fortau og annen veggrunn) skal være offentlig.

Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse for gangveg, fortau og annen veggrunn skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

3.1.1 Gangveg

Byggeplan for gangveg skal redegjøre for vertikal og horisontal geometri, terrenginngrep og terrengbehandling, herunder nødvendige terreng- og vegetasjonsinngrep på tilgrensende friområder og felles uteoppholdsarealer.

3.1.2 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn - grøntareal skal opparbeides som regnbed og/eller grønne rabatter.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Park

Parken skal være offentlig.

4.1.1 Utforming

Ved utforming av parken skal følgende forhold ivaretas:

Møteplass, opphold og aktivitet

- Parken skal være en grønn møteplass som legger til rette for opphold og aktivitet for alle aldersgrupper til alle årstider.
- Parken skal framstå med offentlig karakter.
- Parken skal legge til rette for varierte rom for opphold og aktivitetsflater med hovedvekt på natur og vegetasjon.
- Oppholds- og aktivitetsflater skal utstyres med robust og funksjonell møblering og avfallshåndtering.
- Parken skal inneholde en åpen gressflate på minimum 1500 m². Gressflaten skal ha en enkel programmering for fleksibel, uorganisert bruk.

Belysning

- Parken skal ha belysning som bidrar til trygg ferdsel og at området oppleves som trygt. Belysningen skal ikke oppleves som blendende. Parken kan ha belysning som fremhever spesielle elementer.

Forbindelser

- Det skal etableres en hovedforbindelse for gående og syklende øst/vest fra Gunnar Schjelderups vei til Sandakerveien. Den skal være maks. 3,0 meter bred og opparbeides med grus.
- Det skal etableres en sekundærforbindelse fra nord/syd fra felt 2 til plangrensen mot Sandakerveien 113-119 og tilkobling til sekundærforbindelsens forlengelse til Nydalen allé innenfor denne planen. Den skal være 3,0 meter bred og opparbeides med grus eller annet permeabelt materiale.
- Klopper/bruer som skal driftes maskinelt skal være kjøresterke og ha min. 2,5 meter bredde.

Vegetasjon og trær

- Vegetasjonen i parken skal være variert med tanke på både opplevelsesverdi, årstidsvariasjoner og artsmangfold.
- Vegetasjon skal planlegges og etableres ut fra prinsipp om ulike sjikt, dvs. vegetasjon i ulike høyder. Vegetasjonen fordeles mellom bunnsjikt (moser/lav/krypende urter), feltsjikt (gress/urter, stauder) busk- og krattsjikt (små/store busker) og tresjikt (små/store trær).
- Vegetasjonen skal være tilpasset funksjonen og miljøet den skal vokse i.
- Vegetasjonsfelt skal ha en oppbygning som sikrer fleksibilitet og robuste masser. Vegetasjon, oppbygning og utforming skal tilpasses de enkelte funksjoner, slik som skjerming mot vei/boliger, skygge, overvannshåndtering, gress for høy slitasje etc.
- Det skal plantes min. 12 store trær som ferdig utviklet vil få krone med diameter 10 - 15 meter.
- Trær: Valg av plassering og art, samt prosjektering av jordvolum og vekstforhold skal gjøres med utgangspunkt i at trærne skal kunne nå sin naturlige størrelse..

- Gressflatene skal ha en jordblanding og gresstype som tåler aktiv bruk av mange mennesker.

Fuktdrag og overvann

- Det skal etableres et fuktdrag gjennom parken, som både skal infiltrere og fordrøye vann fra parken selv, og fungere som et mottakssystem for overskytende overvann fra tiliggende private tomter etter lokal infiltrasjon og fordrøyning. Fuktdraget må være utformet og plassert for å ivareta begge disse funksjonene.
- Fuktdraget skal beplantes med vegetasjon minst i tre sjikt. Eksempelvis tresjikt, busksjikt og bunnsjikt.
- I fuktdraget skal valg av gress og planter tilpasses funksjonen og tåle både vann og tørke. Det skal plantes en variasjon av trær, med minimum 20 % andel som vokser raskt.
- Utforming og dimensjonering av fuktdraget skal muliggjøre trygt uttak av overvann fra en eksisterende overvannsledning i Gunnar Schjelderups vei. Løsning for eventuelt uttak skal være godt integrert i parken og bidra til bedre vannmiljø ved å fungere rensende på vannet som føres gjennom fuktdraget. Ved uttak av overvann fra ledningene i parken, skal det sikres et overløp tilbake til ledningsnett. Overvannets forurensingsgrad skal legges til grunn for etablering av eventuelle rens tiltak.
- Overvannsystemet i parken må kunne ivareta dimensjonerende vannmengder både i en situasjon der begge felt er bygget ut, og i en situasjon der en del bygges før den andre.

Overgangssone mellom parken og boligbebyggelsen:

- Langs boligene i første etasje i Bygg A1/A2 skal parkens terrengnivå ikke ligge høyere enn gulv-/markterrassenivået i boligene, ref. punkt 2.2.3 foran.

4.1.2 Prinsipper for vekstjord

Vekstjordlaget skal være tykt nok til at vegetasjonen kan nå sin planlagte størrelse og utbredelse. Toppjord, mineraljord og undergrunnsjord skal ha god vannlagringsevne, uten at vannet blir utilgjengelig for plantene eller fører til oksygenmangel.

4.1.3 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en landskapsplan i målestokk 1:200.

Landskapsplanen skal illustrere sammenhengen med offentlig park og byggeområde på naboeiendommen i Sandakerveien 113-119.

Planen skal vise fremtidige terrengnivåer samt overordnede prinsipper for gang-/sykkelforbindelser, oppholds- og aktivitetssoner, beplantning og overvannshåndtering.

Planen skal dokumentere at disse hovedelementene både fungerer innenfor rammene av parken i Sandakerveien 121 isolert og i samspill med parken i Sandakerveien 113-119.

Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten.
Eventuell midlertidig situasjon

Landskapsplanen skal beskrive den midlertidige situasjonen, inkl. midlertidige tiltak i overgangen mellom eiendommene, dersom parken i Sandakerveien 121 og parken i Sandakerveien 113-119 ikke bygges samtidig.

Dersom parken i Sandakerveien 121 skal opparbeides etter at parken i Sandakerveien 113-119 er opparbeidet med midlertidige løsninger mot Sandakerveien 121, skal landskapsplanen redegjøre for hvilke tiltak som er nødvendig i Sandakerveien 113-119 for at parken kan ferdigstilles.

4.1.4 Detaljtegninger og teknisk byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes oppdaterte versjoner av R700 detaljtegningene som fulgte reguleringsplanen som vedlegg.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det innsendes teknisk byggeplan.

Detaljtegninger og teknisk byggeplan skal godkjennes av Bymiljøetaten.

4.1.5 Beplantningsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en beplantningsplan i målestokk 1:200 for offentlige park.

Bymiljøetaten skal uttale seg til beplantningsplanen.

4.1.6 Biologisk mangfold

Sammen med søknad om rammetillatelse for parken, skal det innsendes dokumentasjon på planlagte tiltak for å etablere gode vekst- og levekår for biologisk mangfold, herunder insekter.

4.1.7 Belysningsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en belysningsplan i målestokk 1:200. Planen skal være basert på en lysberegning, og skal vise hvordan belysningen innenfor planområdet skal utformes og plasseres i tråd med punkt 4.1.1 om belysning.

Planen skal forelegges Bymiljøetaten til uttalelse.

4.2 Friområder

Friområder skal være offentlige.

Friområdene skal utformes for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå. Friområdet skal fremstå med en overordnet grønn og fritt voksende karakter, og ha helhetlig utforming og materialbruk. Det skal i størst mulig grad benyttes naturmaterialer. Friområdet skal utformes med lommer for variert opphold og lek langs gangveien.

Vegetasjonen skal bygge videre på områdets karakter av norsk edelløvskog. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares. Det skal etableres naturhermende biotoper med variert og flersjiktet vegetasjon. Det skal tilstrebes å etablere habitater som styrker områdets biologiske mangfold og kan bedre forhold for dyr og insekter. Det skal benyttes planter godt egnet for pollinerende insekter og som er stedegen og naturlig hjemmehørende i norsk natur.

Der det gjøres terrenginngrep, skal det sikres minimum 1 meter jorddybde. Innenfor friområdet skal det etableres 3 ulike soner for lek og aktivitet. Fallunderlag skal være i

naturlige materialer uten gift og plast. Det skal plasseres benker med 100 meter mellomrom langs gangveien. Belysningen skal lyse opp gangveien og aktivitetssonene og skal ikke være blendende.

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

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

5.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (T-banen) H190_

I sikringssonen er det ikke tillatt å gjennomføre søknadspliktige tiltak eller tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnel / kulvert skal medfølge søknad om tiltak.

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

6.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Trykkerihallene (bygg D1 og D2) tillates ikke revet og skal beholdes med sin nåværende hovedform, høyde og utstrekning. Til-/påbygg tillates ikke. Teknisk midtblokk tillates revet.

Gjenværende bebyggelse tillates ombygget.

Eksisterende fasade på teglsteinsbastioner, bærende hovedkonstruksjoner og takkonstruksjonens form skal bevares. Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder som eksisterende.

Alle tiltak som berører bevaringsverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak om rammetillatelse.

6.1.1 Fasader

De karakteristiske glassfasadene i endeveggene mot syd skal bevares eller gjenskapes med et uttrykk tett opp til dagens. Det tillates aktive fasader med inngangspartier i 1. etasje mot parken. Eksisterende fasadeparti i glassbyggerstein mot Sandakerveien skal bevares, men det tillates innpasset nye inngangsdører i dette.

Langfasadene tillates endret kun for å tilpasses boligformål. Mot Sandakerveien skal fasaden utformes som en sammenhengende flate av glass og metall, med bakenforliggende innglassede balkonger.

Fasadesystemene skal ha en minimalistisk og lett arkitektonisk utforming, og utføres med en materialitet som viderefører det industrielle uttrykket i eksisterende bygg. Stål, glass og betong skal være hovedmaterialer, og opprinnelige dimensjoner og formater i fasadenes feltinndeling skal søkes opprettholdt.

Eksisterende langfasade mot Sandakerveien kan erstattes av ny fasade som ivaretar tekniske og bruksmessige behov knyttet til ny bruk (dagslys, isolasjon, støydemping mv.) Fasaden skal viderefører den industrielle karakteren trykkerihallene har i dag, samt videreføre den overordnede visuelle inndelingen. Det tillates etablert inngangspartier mot Sandakerveien.

Langs langfasader som ikke vender mot Sandakerveien tillates det at klimavegg plasseres i liv med takets gesims.

6.1.2 Balkonger

Balkonger langs trykkerihallens fasade mot Sandakerveien skal være inntrukket og ligge innenfor eksisterende fasadeliv og takets gesims. Balkonger skal ha en sammenhengende innglasset overflate som viderefører dagens fasadeuttrykk. Fasadestystemene skal ha en minimalistisk og lett arkitektonisk utforming, og utføres med en materialitet som viderefører det industrielle uttrykket i eksisterende bygg.

Langs de øvrige langfasadene kan balkonger være utenpåhengte og kan krage ut forbi takets gesims.

Det tillates kun etablert balkonger når avstand ned til underliggende terreng er minimum 2,5 meter.

6.1.3 Takflatene

Takflatene tillates etterisolert fra utsiden. Ny takteking skal være i samme materiale og ha samme detaljutførelse som eksisterende tak. Takflatene tillates dekket med solcellepaneler som følger takets form med en oppbygning på inntil 30 cm over takteking. Panelene skal trekkes min. 1 meter inn fra gesims, og skal ha formater og utforming som opprettholder en homogen, ikke reflekterende og buet takflate. Det skal være minst mulig fargekontrast mellom taktekingen og solpanelene, inkl. panelenes omramming.

Detaljeringen i overgangen mellom vegg og tak skal opprettholdes slik at opprinnelig fasadeuttrykk opprettholdes. Takoppstikk for ventilasjon tillates med inntil 0,5 meters høyde og på inntil 2 % av den totale takflaten. Takoppstikk plasseres i midten av taket og utformes på en slik måte at takformen og takets uttrykk bevares i størst mulig grad.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Innenfor området tillates det anlagt underjordisk parkeringsanlegg for bil og sykkel inkl. sykkelvask, tekniske rom og bodareal for bebyggelsen innenfor Felt 1 og 2. Adkomst skal skje fra Sandakerveien via nedkjøringsrampe i bebyggelsen.

8 Bestemmelsesområde #2 (åpninger i bebyggelsen)

Innenfor områdene skal det etableres åpninger i bebyggelsen som er min. 4,5 meter brede og min 5 meter høye.

Åpningen i Bygg B1d skal tilfredsstille kravene for tilkomst for brannbil.

9 Bestemmelsesområde #3 (gangforbindelse)

Innenfor området skal det opparbeides en min. 2 meter bred gangforbindelse mellom gangveien i friområdet og uteoppholdsarealene i Felt 1. Høydeforskjell tillates ivaretatt med trapp.

10 Bestemmelsesområde #4 (nettstasjon)

Innenfor området tillates det anlagt nettstasjon for hele planområdet.

Bygget kan ha en grunnflate på inntil 40 m² med gesimshøyde maks. 5,0 meter over ferdig planert terreng.

11 Bestemmelsesområde #5 (møteplass)

Innenfor området skal det etableres møteplass med torgmessig utforming. Plassen skal ha større innslag av harde flater enn parken ellers.

Det skal tilrettelegges for variert aktivitet gjennom året.

Det tillates uteservering på opptil 200 m². Uteserveringen kan ikke inngjerdes.

Det skal opparbeides en gangforbindelse langs trykkerihallenes gavlvegg. Forbindelsen skal være minimum 4 m bred og fremstå som allment tilgjengelig. Forbindelsen skal ha en trapp ned mot Sandakerveien.

Randsonen mot parken skal utformes med terrengtilpassede oppholdssteder og variert vegetasjon. Randsonen mot veien skal utformes med variert vegetasjon.

12 Bestemmelsesområde #6 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

Innenfor området kan det etableres anleggs- og riggområde i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider i Kvartal A i Felt 1. Området skal være istandsatt og opparbeidet som park i henhold til pkt. 16.1.3.

13 Bestemmelsesområde #7 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

Innenfor området kan det etableres anleggs- og riggområde i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider i Felt 2. Området skal være istandsatt og opparbeidet som park i henhold til pkt. 16.1.3.

14 Bestemmelsesområde #8 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

Innenfor området kan det etableres anleggs- og riggområde i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider i Kvartal A i Felt 1 og Felt 2. Området skal være istandsatt og opparbeidet som park i henhold til pkt. 16.1.3.

15 Bestemmelsesområde #9 (åpning i bebyggelsen)

Det skal etableres en minimum 5 meter bred åpen gjennomgang i Bygg D2, mellom Avistunet og uteoppholdsarealet mellom hallene. Fri høyde under himling skal være min. 3,0 meter i gjennomsnitt.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

16 Før bebyggelse tas i bruk

16.1 Tiltak innenfor planområdet

16.1.1 Private uteoppholdsarealer

Felles uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhus- og takplan før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn innenfor hvert kvartal.

16.1.2 Overvannsanlegg

Overvannsløsning innenfor byggeområdet skal ferdigstilles senest samtidig med at det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn.

Godkjent overvannsløsning for parken skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for parken gis.

16.1.3 Offentlig park

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal den delen av offentlig park som ikke er omfattet av de midlertidige anleggsområdene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan og landskaps- og beplantningsplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i Kvartal A, skal den delen av parken som er omfattet av det midlertidige anleggsområdet #6 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskaps- og beplantningsplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i Felt 2, skal den delen av parken som er omfattet av det midlertidige anleggsområdet #7 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskaps- og beplantningsplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i Kvartal A og Felt 2, skal den delen av parken som er omfattet av det midlertidige anleggsområdet #8 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskaps- og beplantningsplan.

16.1.4 Areal for kultur, allmenntilrettelagte formål og idrett i Felt 2

Areal for kultur, allmenntilrettelagte formål og idrett i Felt 2 skal ha fått brukstillatelse senest samtidig med andre formål i Felt 2.

16.1.5 Friområder og gangvei

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal friområde, inkl. del av gangvei, som grenser til det aktuelle byggetrinnet være ferdig opparbeidet.

16.1.6 Offentlige samferdselsanlegg

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal offentlige samferdselsanlegg innenfor planområdet (fortau og annen veggrunn) være ferdig opparbeidet.

16.1.7 Tiltak for å skjerme for støy

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal tiltak som er nødvendige for å oppfylle støykravene være gjennomført.

16.2 Tiltak utenfor planområdet

16.2.1 Undergangen under Gjøvikbanen nord i Sandakerveien

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Sandakerveien fra krysset med Gjerdrums vei og til ring 3, inkludert undergangen under Gjøvikbanen, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

16.2.2 Sandakerveien «øvre»

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Sandakerveien fra krysset med Nydalen allé og til og med krysset med Gjerdrums vei, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

16.2.3 Sandakerveien «nedre»

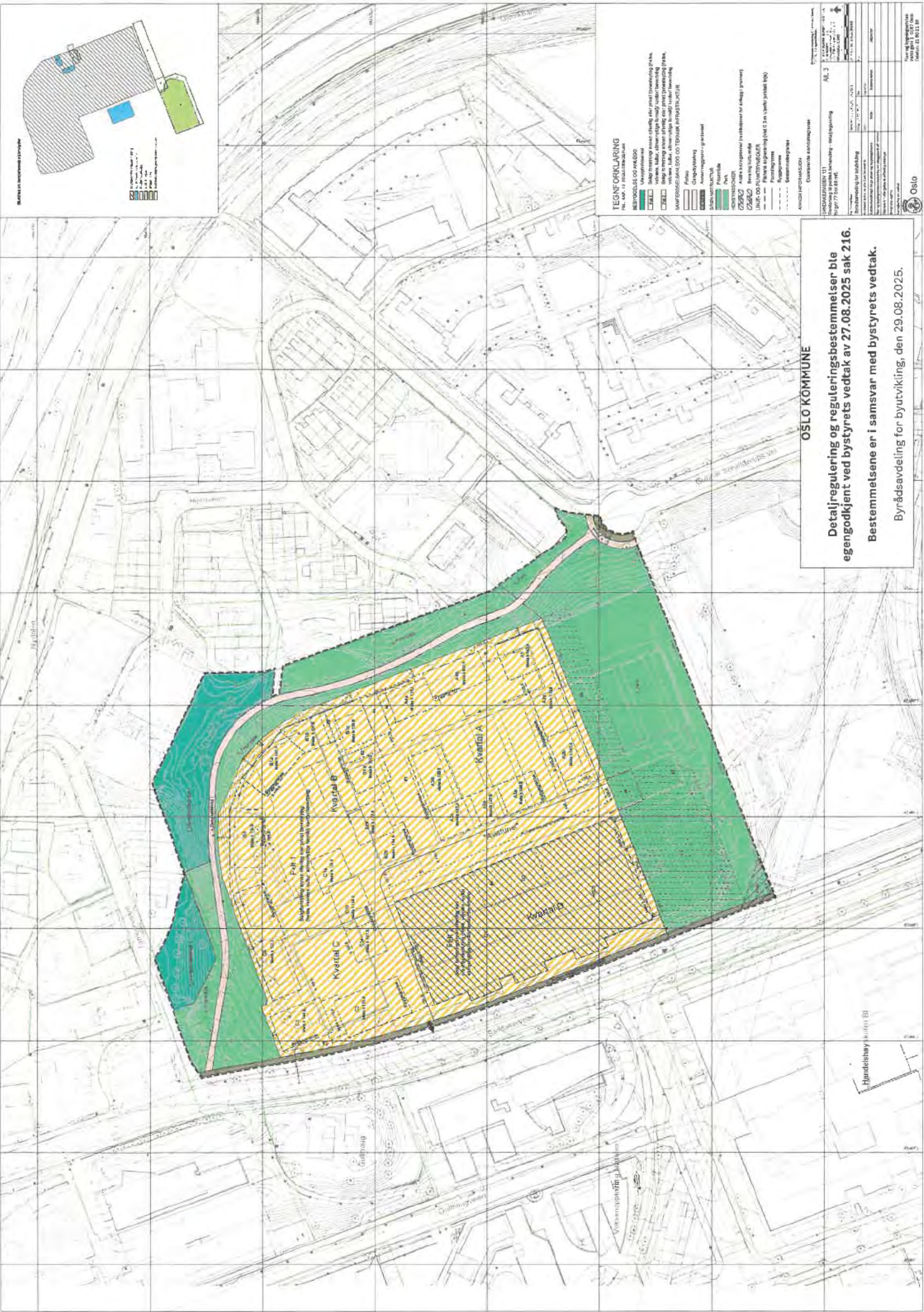
Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Sandakerveien fra og med krysset i Kristoffer Aamots gate til krysset med Nydalen allé, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

16.2.4 Over-/undergang i enden av Gunnar Schjelderups vei

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal over-/undergang på Gjøvikbanen i enden av Gunnar Schjelderups vei, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 27.08.2025 sak 216.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 29.08.2025.



OSLO KOMMUNE

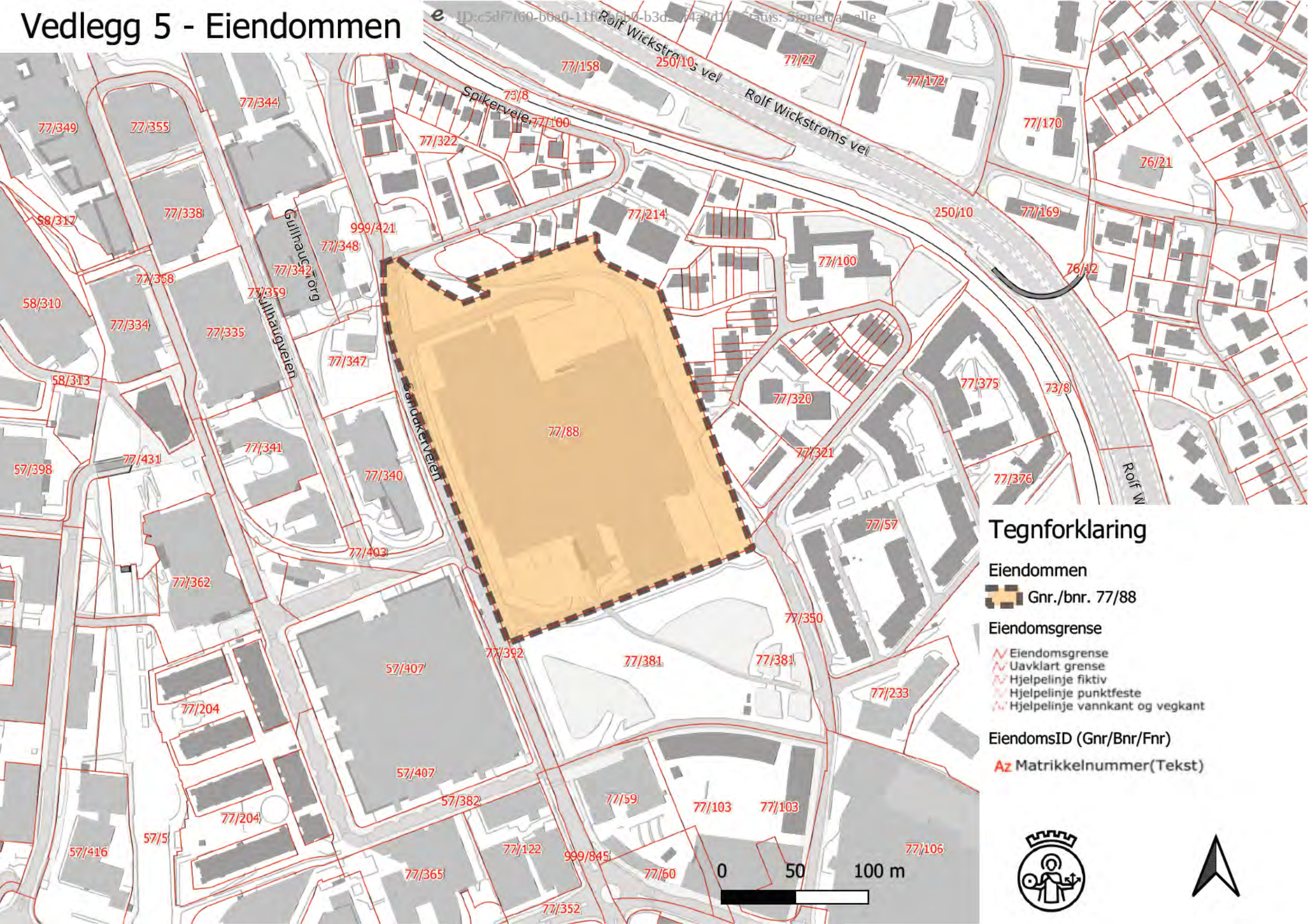
Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egendekjent ved bystyrets vedtak av 27.08.2025 sak 216.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. Byrådsavdeling for byutvikling, den 29.08.2025.

TEGNEFORKLARING

- REGULERINGSSYMBOLER
- Grønt område: Område som er regulert som park.
 - Blå område: Område som er regulert som vann.
 - Grå område: Område som er regulert som bygning.
 - Oransje område: Område som er regulert som trafikk.
 - Grønn og blå område: Område som er regulert som park og vann.
 - Grønn og grå område: Område som er regulert som park og bygning.
 - Grønn og blå og grå område: Område som er regulert som park, vann og bygning.
- REGULERINGSSYMBOLER
- Grønn og blå område: Område som er regulert som park og vann.
 - Grønn og grå område: Område som er regulert som park og bygning.
 - Grønn og blå og grå område: Område som er regulert som park, vann og bygning.
- REGULERINGSSYMBOLER
- Grønn og blå område: Område som er regulert som park og vann.
 - Grønn og grå område: Område som er regulert som park og bygning.
 - Grønn og blå og grå område: Område som er regulert som park, vann og bygning.

Vedlegg 5 - Eiendommen



Tegnforklaring

Eiendommen



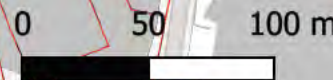
Gnr./bnr. 77/88

Eiendomsgrense

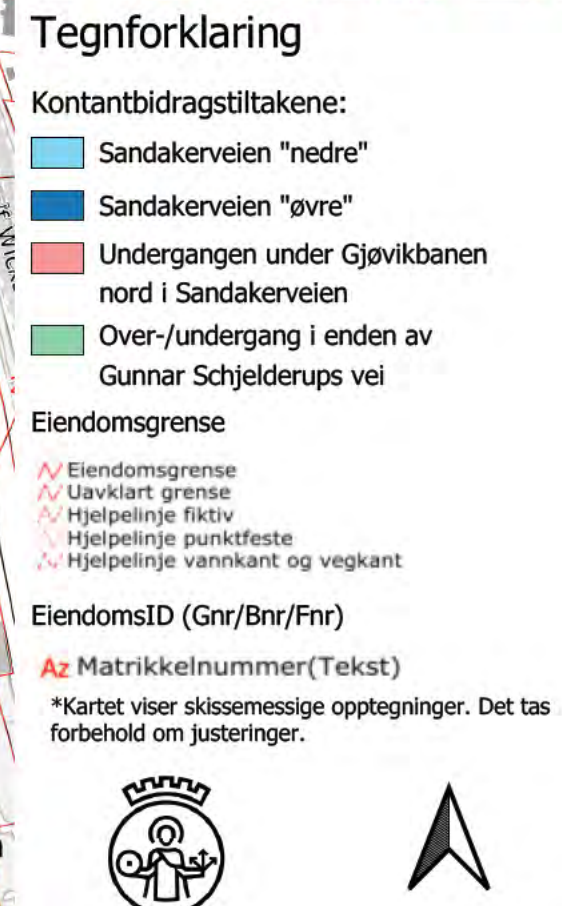
-  Eiendomsgrense
-  Uavklart grense
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje punktbeste
-  Hjelpelinje vannkant og vegkant

EiendomsID (Gnr/Bnr/Fnr)

Az Matrikelnummer(Tekst)



Stiltakene



Verifisering

Tittel: Sandakerveien 121 - OBOS - digital signatur - del 2

ID: c5df7f60-b0a0-11f0-b6b0-b3d28f4a8d1f

Status: Signert av alle

Opprettet: 2025-10-24

Signaturer

Christina Solli Ektvedt
christina.ektvedt@obos.no
Signert: 2025-10-24 08:40 BankID [REDACTED], Christina Solli

Filer

Filnavn	Størrelse	Kontrollsum
Vedlegg 2 - TOR Storo og Lillo.pdf	13.1 MB	e635 b688 da65 e5a4 6bca 6476 ec1b 16b1 891f 5fe5 2e86 7149 4dc4 2b60 c69d 893f
Vedlegg 4 - Reguleringsbestemmelsene.pdf	447.5 kB	74b1 6e16 df36 32d4 eea2 4fffb c213 41e6 8991 1e27 8a4f ae44 f7cb 54de 54a5 b857
Vedlegg 3 - Reguleringsplankartet.pdf	233.1 kB	a221 8da6 12c0 813c 8464 2e55 f2cb 9e5f e238 3eed fad3 3fc0 1452 2b14 0d91 fab8
Vedlegg 5 - Eiendommen.pdf	3.8 MB	b24f a322 90c2 b94a 8528 e60d fddd a1ba 784d d1fb 709d 8a72 243d 16ae b501 3553
Vedlegg 6 - Kontantbidragstiltakene.pdf	4.6 MB	9beb 3712 98c4 ccab 4449 7a9d f3ca 1620 2078 7348 3467 ef5e 7d0c c0e0 afe8 b930

Hendelser

Dato	Klokkeslett	Hendelse
2025-10-24	08:15	Opprettet via API.
2025-10-24	08:40	Signert Christina Solli Ektvedt Fullført med: BankID av Christina Solli, [REDACTED]



Verifikasjon utstedt av Egreement AS

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: 1.20