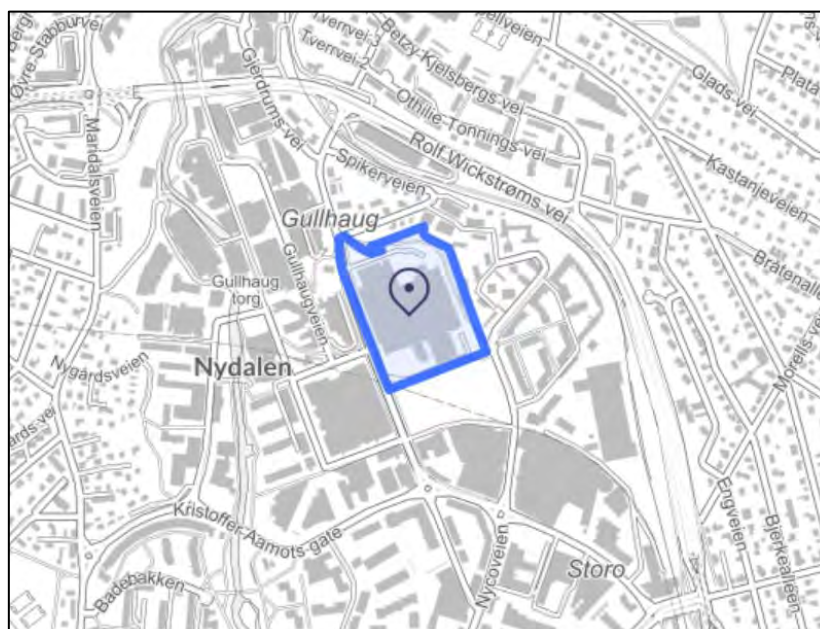


UTBYGGINGSAVTALE

for

Sandakerveien 121

Gnr./bnr. 77/88 i Oslo kommune



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Nydalen Næringseiendom AS

Org.nr.: 994 878 298

heretter betegnet NN AS.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Andre ytelser:	Tverrforbindelser omfattet av Reguleringsplanen som skal opparbeides av NN AS. Tiltakene er regulerte til felles/privat formål, og det er tinglyst allmenn bruksrett på arealene.
Anleggsbidraget:	Det totale bidraget NN AS skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige og offentlig tilgjengelig 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 byggt teknisk 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 NN AS 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 NN AS skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 16.2 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.
Realytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 16.1.3, § 16.1.5 og § 16.1.6 som skal opparbeides av NN AS.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Sandakerveien 121 – S-5261 – vedtatt av Oslo bystyre 27.08.2025, 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: 77/88, 77/152, 77/234, 77/273, 77/272, 77/271, 77/214, 77/280, 77/326, 77/350, 77/321, 77/254.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. Vedlegg 5, og omfatter følgende matrikkelenheter: 77/88. Dette omfatter også matrikkelenheter innenfor eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

NN AS er formell hjemmelshaver av Eiendommen, men prosjektet er organisert slik at eierskap og roller er delt mellom ulike selskaper. NN AS er likevel alene part i Utbyggingsavtalen og er rettighets- og pliktsubjekt overfor OK. Dette er også forutsatt i underliggende avtaler mellom de ulike selskaper i prosjektet.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltakene

Kontantbidragstiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 16.2, som lyder som følger:

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.

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

5.2 Realytelsene

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 16.1.3, 16.1.5 og § 16.1.6, som lyder som følger:

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.

16.1.5 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.

Dersom Realytelsene ikke anses «opparbeidet» på det tidspunktet NN AS skal søke om midlertidig brukstillatelse, må NN AS søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. NN AS har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

Særskilt om § 16.1.5: Partene er enige om at rekkefølgekravet i § 16.1.5 ikke omfatter annen veggrunn – grøntareal i Plankartet, som ligger langs med Sandakerveien. Dette arealet er avsatt til nevnte reguleringsformål i tilfelle det anses hensiktsmessig å innlemme arealet i den fremtidige reguleringsplanen for Sandakerveien (Kontantbidragstiltaket).

5.3 Andre ytelser

Andre ytelser er nærmere beskrevet i Vedlegg 16 og er markert på kartskissen som er Vedlegg 8.

6 NN AS SINE PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

NN AS skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 238 526 750,- per 3. kvartal 2024 basert på de planene NN AS har på avtaletidspunktet.

Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse er kr 3 850,- pr. m² per 3. kvartal 2024.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 6.2 og 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 fratrasket Anleggsbidraget på kr. 3 850 per m².

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 2 574,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen for disse arealene. Utrekning av Kontantbidraget for ny bebyggelse over terreng, basert på de planene NN AS har på avtaletidspunktet, er vist i Beregningen i Vedlegg 13.

Eksisterende bebyggelse over terreng

For eksisterende bebyggelse over terreng på Eiendommen som er gjenstand for tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav b, d eller n er 80% av Kontantbidragets størrelse kr 2 574 per m², tilsvarende kr 2 059,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen. I Beregningen i Vedlegg 13 er derfor 80 % av disse arealene medtatt.

Ny bebyggelse/mørke arealer 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 2 574 pr. m² i igangsettingstillatelsen. For ny bebyggelse (parkering, boder e.l.) under terreng er kontantbidragets størrelse 50 % av kr 2 574 pr. m², det vil si kr 1 288 per m² i igangsettingstillatelsen. I Beregningen i Vedlegg 13 er derfor 50 % av disse arealene medtatt.

Eksisterende bebyggelse/mørke arealer under terreng

For eksisterende bebyggelse under terreng som skal være næring/bolig/forretning (BRA-S og/eller areal til kommersiell virksomhet), utgjør Kontantbidragets størrelse kr 2 574 pr. m² i igangsettingstillatelsen.

Det belastes ikke bidrag for eksisterende mørke arealer under terreng.

6.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for ”veg i dagen”, med utgangspunkt i 3. kvartal 2024, eller senere statistikk som avløser denne.

6.2.3 Forfall og oppgjør

NN AS plikter uten ugrunnet opphold å sende EBY kopi av søknad om Igangsettingstillatelse og oppsett over antall m² BRA som omfattes av søknaden, herunder eventuelle nye mørke arealer under terreng ref. andre og tredje ledd i dette punktet. OK skal deretter sende NN AS faktura innen 14 dager. Dersom NN AS ikke oppfyller plikten etter første punktum, forfaller Kontantbidraget ved Igangsettingstillatelse selv om faktura etter andre punktum ikke er utstedt.

Kontantbidrag for nye mørke arealer under terreng forfaller ved Igangsettingstillatelse for første byggetiltak på siste Kvartal, ref. Reguleringsplankartet.

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 NN AS.

6.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal NN AS 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 Disponering mellom Kontantbidragstiltakene

OK har rett til å fritt disponere Kontantbidraget mellom Kontantbidragstiltakene.

6.2.6 Tilbakebetaling av kontantbidrag ved manglende igangsatt bygging

Dersom OK ikke har igangsatt opparbeidelse av et av Kontantbidragstiltakene, jf. punkt 7.1.4 første ledd nedenfor, innen 31.12.2040, kan NN AS kreve Kontantbidraget tilbakebetalt. Dette gjelder ikke Kontantbidrag som er disponert til andre Kontantbidragstiltak, jf. punkt 6.2.5.

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

NN AS skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Realytelsene.

Realytelsene er inntegnet på kartskisse, jf. Vedlegg 6, og er estimert å ha en samlet kostnad på kr 74 243 488, jf. Vedlegg 13.

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. Realytelsene skal opparbeides med den utforming og standard/kvalitet som følger av bestemmelsene i Reguleringsplanen. 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 fra 2019 (tilgjengelig som norm på Oslo kommunes hjemmesider) og ha en standard som følger den til enhver tid gjeldende «Gatenormal for Oslo» ved tidspunkt for rammetillatelse, og Statens vegvesens håndbok N200.

Byggeplanen skal for øvrig baseres på Reguleringsplanen, TOR Nydalen (Vedlegg 1), TOR Storo og Lillo (Vedlegg 2), Kostnadsberegning I (Vedlegg 10), Kostnadsberegning II

(Vedlegg 11), Kostnadsberegning III (Vedlegg 12) og til enhver tid gjeldende normaler og retningslinjer ved tidspunkt for rammetillatelse. BYM skal på forespørsel opplyse om hvilke normaler og retningslinjer som er aktuelle. For Realytelsene offentlig park og friområder/gangvei skal byggeplanen baseres på tegningsunderlaget i Vedlegg 18.

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

Godkjennelse av Byggeplanen fritar ikke NN AS 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

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

NN AS 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.

NN AS skal invitere OK ved BYM og eventuelt EBY, til et eller flere møter mellom NN AS og andre offentlige og private kabel- og ledningseiere, før det etableres ledninger i Realytelsen o_Park.

I forbindelse med gjennomføringen av Realytelsen park og NN AS sitt øvrige prosjekt på Kvartal C og Kvartal D i Reguleringsplanen, langs med Sandakerveien, skal NN AS sørge for at trapper og andre konstruksjoner ikke går ut i areal med formål o_Annen veggrunn-grøntareal. Trapper, ramper og terreng skal dessuten lande omtrent på høyde med dagens bakkant fortau. Kostnader i denne forbindelse skal dekkes av NN AS og skal ikke gå til avkortning i Anleggsbidraget.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsene skal NN AS 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 befarings- og kontroll. Tilgang til anleggsområdet skal avtales med NN AS sin entreprenør.

Er NN AS sin utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan NN AS likevel ikke påberope seg at den er utført under OKs kontroll, med mindre OK skriftlig har godkjent avviket. Er NN AS sin utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som NN AS har risikoen for, skal NN AS varsle BYM så snart NN AS 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 NN AS uten samtykke fra OK ved EBY, tinglyse nye heftelser på arealer som skal overdras sammen med Realytelsene etter punkt 6.5.1, utover det som er beskrevet i punkt 6.3.5. Dette gjelder likevel ikke heftelser knyttet til gjennomføring av utbyggingen og som skal slettes før overdragelse til kommunen (f.eks. byggelån). OK ved EBY kan stille vilkår i denne forbindelse.

6.3.4 Frist for ferdigstillelse og overtakelse

Realytelsene skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før NN AS søker om midlertidig brukstillatelse/brukstillatelse.

Offentlige samferdselsanlegg – Reguleringsbestemmelse § 16.1.6: Overtas når samferdselsanlegget er ferdig bygget.

Park – Reguleringsbestemmelse § 16.1.3: Realytelsen park anses som én samlet realytelse selv om rekkefølgekravet er knyttet til ulike byggetrinn, og overtas av kommunen når o_Park i Reguleringsplankartet er ferdig bygget. Det vil si når hele parken inkludert alle bestemmelsesområdene ## 6, 7 og 8, er ferdig opparbeidet. OK skal vurdere om en delovertakelse likevel kan være aktuell, dersom NN AS forespør om dette, f.eks. fordi det kan gå lang tid fra første til siste del av parken er ferdigstilt.

Selv om OK ikke overtar ferdigstilte deler av parken ved delovertakelser, skal OK v/BYM yte nødvendig medvirkning til at NN AS kan oppnå brukstillatelse ved å bekrefte overfor PBE at de deler av parken rekkefølgekravet knytter seg til, er ferdigstilt.

Frrområde og gangvei – Reguleringsbestemmelse § 16.1.5: Frrområdet og gangveien anses som én samlet realytelse, selv om rekkefølgekravet er knyttet til tilgrensende byggetrinn. Dette innebærer at både frrområdet og gangveien skal være ferdig opparbeidet og gjennomgående før overtakelse. For gangveien betyr dette at den skal være sammenhengende og ferdigstilt frem til Gunnar Schjelderups vei. Om parken overtas av OK før frrområdet, så overtas også den delen av gangveien som ligger innenfor arealet regulert til o_Park, selv om gangveien innenfor frrområdet for øvrig ikke er gjennomgående ferdigstilt.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir NN AS dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse av rekkefølgebestemmelsene før Realytelsene anses «opparbeidet», skal Realytelsene være opparbeidet og overtatt av OK innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse av rekkefølgebestemmelsene i dispensasjonsvedtaket. Dersom dispensasjonsvedtaket ikke angir ny frist for ferdigstillelse, skal Realytelsene være opparbeidet og overtatt av OK senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.3.5 Kommunal overtakelse av Realytelsene

Realytelsene, 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 6.5.1.

Før OK overtar Realytelser med private vann-, avløps- eller overvannsledninger i grunnen, dvs. for o_Park, skal det inngås og tinglyses en avtale eller erklæring hvor de til enhver tid eiere av eiendommene som benytter ledningene gis rett til å ha ledningene liggende over eiendommen som OK skal overta, mot å påta seg visse plikter knyttet til ledningsanlegget bl.a. knyttet til vedlikehold og flytteplikt. Det er utarbeidet et foreløpig utkast til slik avtale, jf. Vedlegg 17, og den endelige avtalen/erklæringen som inngås skal bygge på dette utkastet og i det vesentlige ha samme realitetsinnhold. NN AS skal sende OK ved EBY endelig utkast til avtale før NN AS sender omforent avtale til Kartverket for tinglysning. Tinglysning, herunder oppmåling og registrering, besørges og bekostes av NN AS, som forplikter seg til å sende bekreftet kopi av tinglysingsattest til OK v/ EBY. NN AS plikter å sørge for at Avtale om rett til å ha liggende teknisk infrastruktur i bakken, og eventuell annen nødvendig dokumentasjon, tinglyses før NN AS helt eller delvis overfører eierskap til eiendommen den aktuelle realytelse omfatter, til fremtidige borettslag/eierseksjonssameier.

NN AS 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 Realytelsene, skal OK avgi samtykke. Dersom Realytelsens eiendom er ført i grunnboken, kan OK stille krav om at NN AS 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 NN AS inntil overtakelse har funnet sted.

6.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

6.3.5.1.1 *Testing og innregulering av tekniske anlegg*

NN AS 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.

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

6.3.5.1.2 *Ferdigbefaring*

NN AS skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av den enkelte Realytelse før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra OK v/BYM og NN AS sin entreprenør deltar. NN AS skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

6.3.5.1.3 *Levering av FDV- dokumentasjon*

NN AS 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) skjøtelsesplan 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

NN AS 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 6.5.1,
- 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 NN AS 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

NN AS, 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 NN AS fremlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

NN AS og BYM skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befaring 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 7.

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 NN AS sin begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette, og
- f) om NN AS 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. NN AS, BYM og EBY skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

6.3.5.2.3 OKs rett til å nekte overtakelse

Realtytelsene skal være ferdigstilte 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 Realtytelsen.

OK kan i tillegg nekte å overta Realtytelsen hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen. OK kan også nekte å overta Realtytelsen dersom det foreligger tinglyste heftelser av betydning for fremtidig bruk.

OK kan likevel ikke nekte å overta Realtytelsen 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 Realtytelsen går over fra NN AS til OK, jf. punkt 6.5.1,
- b) OK får rett til å ta Realtytelsen i bruk, og
- c) risikoen for Realtytelsen går over fra NN AS til OK.

6.3.6 **NN AS sine plikter etter OKs overtakelse av Realtytelsene**

NN AS plikter å utføre etableringsskjøtsel i 3 år på trær, busker og gressarealer i henhold til godkjent skjøtelsesplan. Etableringsskjøtsel innebærer tiltak som vanning, gjødsling, ugressbekjemping, beskæring, klipping, renhold og ettersyn for å sikre at ønsket tilvekst oppnås. Planter og trær som har utgang i reklamasjonstiden skal byttes ut og skjøtelsesperioden for den aktuelle beplantningen 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 Realtytelsene.

NN AS plikter å bekoste eventuelle skader på Realtytelsene etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes NN AS sin 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 NN AS anvende dette regelverket på samme måte som OK ville være forpliktet til.

Dersom OK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal NN AS 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 NN AS rett og plikt til å bistå OK.

6.4 Andre ytelser

6.4.1 Opparbeidelse

NN AS skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Andre ytelser. NN AS har tinglyst en allmenn bruksrett på arealene hvor Andre ytelser opparbeides, jf. Vedlegg 16.

Andre ytelser er inntegnet på kartskisse, jf. Vedlegg 6, og er estimert å ha en kostnad på kr 4 817 647, jf. Vedlegg 13.

6.4.2 Frist for ferdigstillelse

Andre ytelser skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen og fremtidige byggesaker på Eiendommen.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir NN AS dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse før Andre ytelser er opparbeidet, skal NN AS 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 NN AS opparbeide og ferdigstille Andre ytelser senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.5 Overdragelse av areal

6.5.1 Overdragelse av areal sammen med Realytelsene

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

NN AS er ansvarlig for å rekvirere delesak hos Plan- og bygningsetaten for fradeling av offentlige arealer. NN AS 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. NN AS kan imidlertid disponere grunnen for opparbeidelse av Realytelsene i henhold til punkt 7.4.

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

6.5.2 Overdragelse av areal til Kontantbidragstiltakene

NN AS skal overdra arealer markert på kartskisse, jf. Vedlegg 9, til OK. Avgrensningen i kartskissen er omtrentlig, og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist.

Arealene skal overdras vederlagsfritt til OK. OK skal betale overdragelsesomkostninger, jf. punkt 7.3.

Arealene overtas når partene er enige om det og senest når det gis midlertidig brukstillatelse/brukstillatelse for det siste av byggetiltakene i Kvartal C og Kvartal D i Reguleringsplanen.

Ved overtakelse skal arealene:

1. være ryddet og klargjort. Bygninger og andre installasjoner på bakken og i grunnen tilhørende NN AS skal i slike tilfeller være fjernet. For øvrig overtas arealene ”som de er”, jf. lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom § 3-9.
2. være fradelt og overdratt til OK fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk. NN AS er ansvarlig for gjennomføring av fradeling og overskjøting. Dersom partene er enige om det, kan OK rekvirere delesak.

OK har, etter overtakelse, ansvar for drift og vedlikehold av arealene. Dette gjelder likevel ikke for de deler av o_Annen veggrunn hvor NN AS har kjøre-, sykkel- eller gangadkomster (se nedenstående avsnitt). For disse adkomstarealene overtar ikke OK ansvaret for drift og vedlikehold før arealene ev. inngår i ferdig opparbeidet offentlig veggrunn.

For arealet o_Annen veggrunn langs Sandakerveien, kan NN AS, uavhengig av punkt 2 over, tinglyse en adkomstrett med tilhørende vedlikeholdsplikt før overskjøting til OK. Denne adkomstreten gjelder kjøring, sykling og gange over arealet inn til de regulerte adkomster for Eiendommen. Dersom OK krever det, kan det i erklæringen om adkomstrett fremgå at den bortfaller når Sandakerveien er etablert i samsvar med ny reguleringsplan og det aktuelle arealet fortsatt er regulert til offentlig veggrunn (slik at privatrettslig avtale ikke er nødvendig for å kjøre over arealet).

6.6 Bruksrett

NN AS plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer på Eiendommen til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltakene og andre offentlig 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. Partene har et felles ansvar for å koordinere sine byggevirksomheter dersom disse blir utført i samme tidsrom.

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.

6.7 Plikter overfor tredjeparter

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

6.8 Fortrinnsrett til boliger

NN AS gir OK fortrinnsrett for inntil 4 % av boligene innenfor hvert felt. 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 og NN skal sammen velge type leilighet(er), størrelse og plassering. Leilighetene skal spres på de ulike felt/byggetrinn for å unngå opphopning av kommunalt disponerte boliger.

7 OK SINE PLIKTER

7.1 Kontantbidragstiltakene

7.1.1 Opparbeidelse

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

Partene er enige om at dersom endelig kostnad for Kontantbidragstiltakene underskrider kostnadsanslaget i Kostnadsberegningen (P-50), skal OK benytte eventuelt overskytende Kontantbidrag til andre infrastrukturtiltak innenfor TOR Nydalen og/eller TOR Storo/Lillo.

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

7.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av Vedlegg 7.

Kontantbidragstiltakenes endelige plassering og avgrensning vil bli avklart i egne detaljreguleringer. Utbyggingsavtalen er ikke bindende for detaljreguleringen. Det er likevel en forutsetning for kontantbidraget til det enkelte kontantbidragstiltak at tiltaket må ligge innenfor rammen som rekkefølgebestemmelsene setter.

7.1.3 Standard

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

7.1.4 Oppstarts- og ferdigstillestidspunkt

OK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av det enkelte 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 NN AS 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 det enkelte Kontantbidragstiltaket skje innen 36 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til NN AS sitt forhold, eller omstendigheter som OK ikke har kontroll over.

Innenfor fristen for ferdigstillelse står OK fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge og hvordan Kontantbidragstiltakene skal gjennomføres.

OK har rett til å ferdigstille Kontantbidragstiltakene før Kontantbidraget er innbetalt, jf. punkt 6.2.3 tredje ledd.

Dersom OK velger å overføre ansvaret for prosjektering, regulering og/eller opparbeidelse av et eller flere av Kontantbidragstiltakene 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 Kontantbidragstiltakene. OK står fritt til å velge hvilke tiltak, inkludert

Kontantbidragstiltakene 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 Kontantbidragstiltakene i henhold til normal kommunal standard. OK står fritt til å organisere den nærmere gjennomføringen av drift og vedlikehold.

7.3 Overdragelsesomkostninger

Ved overdragelse av arealer til Kontantbidragstiltakene er OK ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr og kart- og delingskostnader.

7.4 Bruksrett til kommunal grunn

NN AS skal opparbeide infrastrukturtiltak på kommunal grunn. NN AS får 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:

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

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

Utkast til Justeringsavtaler er vedlagt Utbyggingsavtalen som Vedlegg 15. 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 NN AS oversende oppdatert utkast til Justeringsavtale med korrekte beløp for påløpt merverdiavgift og den nødvendige dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift til EBY. NN AS 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 NN AS i forbindelse med overtakelse av Realytelsene, og straks oversendes EBY i to eksemplarer for signering. EBY oversender deretter NN AS ett eksemplar av signert og datert Justeringsavtale innen rimelig tid.

NN AS sitt prosjekt er organisert slik at byggearbeidene kan bli gjennomført av ulike selskaper, jf. pkt. 4.2. Det kan derfor bli nødvendig at justeringsavtaler må inngås med flere ulike selskaper.

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

Utbygger plikter å holde kommunen skadesløs dersom justeringsavtalen ikke signeres av NN AS 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 NN AS 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 NN AS 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 NN AS seg til å medvirke til oppfyllelse av alle formkrav til tinglysing.

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

OK plikter, etter skriftlig krav fra NN AS, å samtykke til sletting fra grunnboken i matrikkelenheter som er fradelt fra Eiendommen, når Kontantbidraget er betalt for den aktuelle matrikkelenhet og OK v/PBE, ved å gi midlertidig brukstillatelse, har godkjent at de rekkefølgekrav om Realytelser som knytter seg til den aktuelle matrikkelenhet (jf. Reguleringsplanen §§ 16.1.3, 16.1.5 og 16.1.6) er ferdig opparbeidet.

Dersom PBE gir dispensasjon fra en eller flere av ovennevnte bestemmelser i Reguleringsplanen ved å gi midlertidig brukstillatelse uten at disse rekkefølgekravene er oppfylt, plikter ikke OK å samtykke til sletting fra grunnboken før NN AS har stilt tilfredsstillende sikkerhet for gjenstående ytelse.

For øvrig plikter OK uansett å samtykke til sletting fra grunnboken i alle eiendommer hvor den er tinglyst, når Utbyggingsavtalen i sin helhet er oppfylt fra NN AS sin side.

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 NN AS 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 NN AS sendes til:

Nydalen Næringseiendom AS
c/o OBOS BBL
Postboks 393 Alnabru

0614 Oslo

E-post: obos@obos.no, haakon.gronnass@obos.no, elise.gutsveen@obos.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 – Kontantbidragstiltakene
7. Kartskisse – Realytelsene
8. Kartskisse – Andre ytelser
9. Kartskisse – overdragelse av arealer
10. Kostnadsberegning I
11. Kostnadsberegning II
12. Kostnadsberegning III
13. Beregningen
14. Virksomhetsopplysninger
15. Utkast til Justeringsavtaler
16. Tinglyst erklæring
17. Utkast til Avtale om rett til å ha liggende teknisk infrastruktur i bakken
18. Tegningsunderlag Realytelsene offentlig park og friområder/gangvei

17 PARTENES UNDERSKRIFTER – ELEKTRONISK SIGNERING

Eskil Bråten
Oslo kommune

Christina Solli Ektvedt
Nydalen Næringseiendom AS



Oslo

Plan- og bygningsetaten
Eiendom- og byfornyelsesetaten



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.

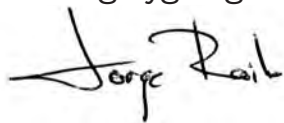
Tiltakslisten er ikke en formell eller bindende plan, men skal være et internt arbeidsverktøy for Plan- og bygningsetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten i vurderingen av nødvendige rekkefølgebestemmelser i pågående og kommende detaljreguleringsplaner.

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.

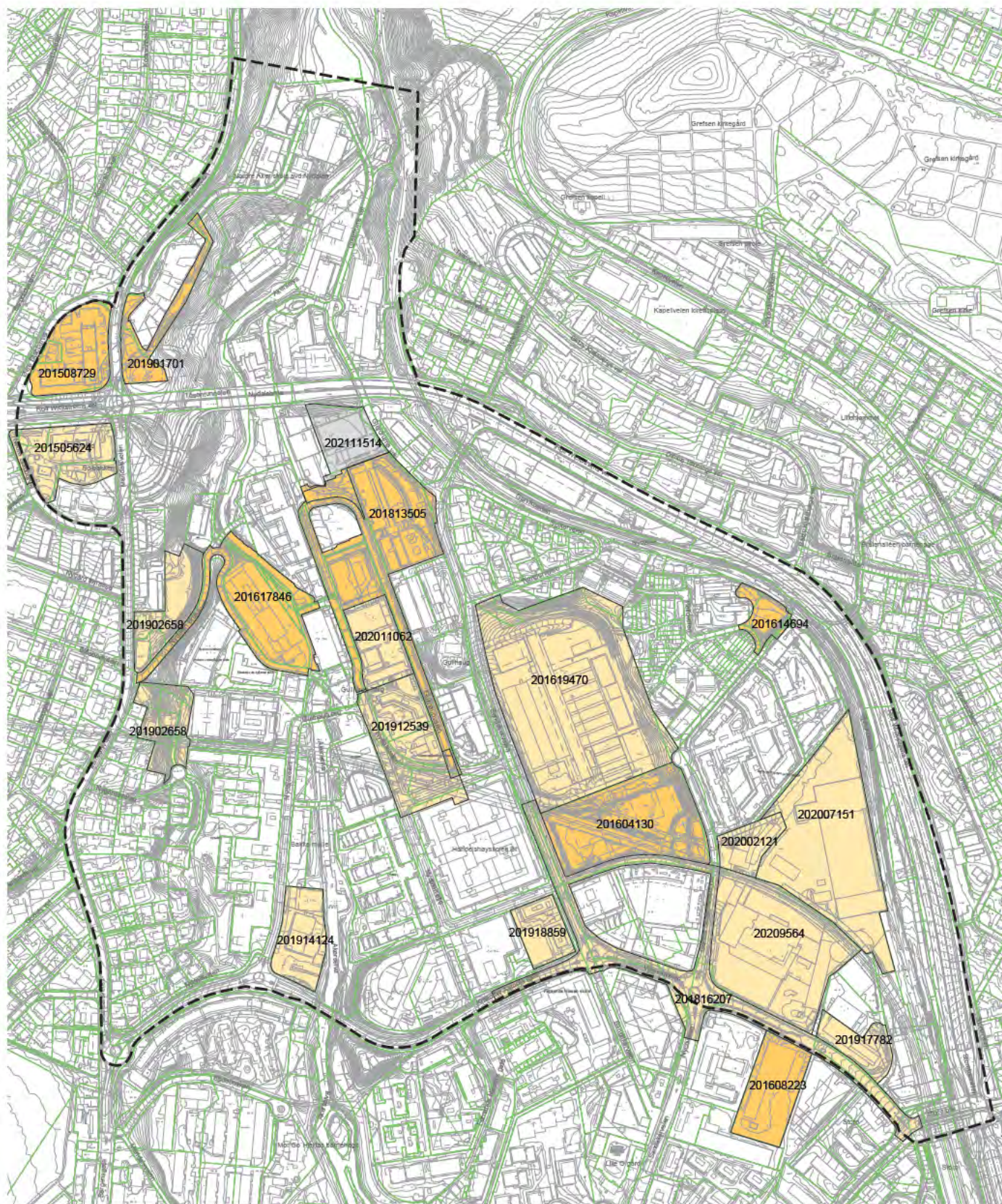
1.5 Prosess og medvirkning

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 eiendomsgrense

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)

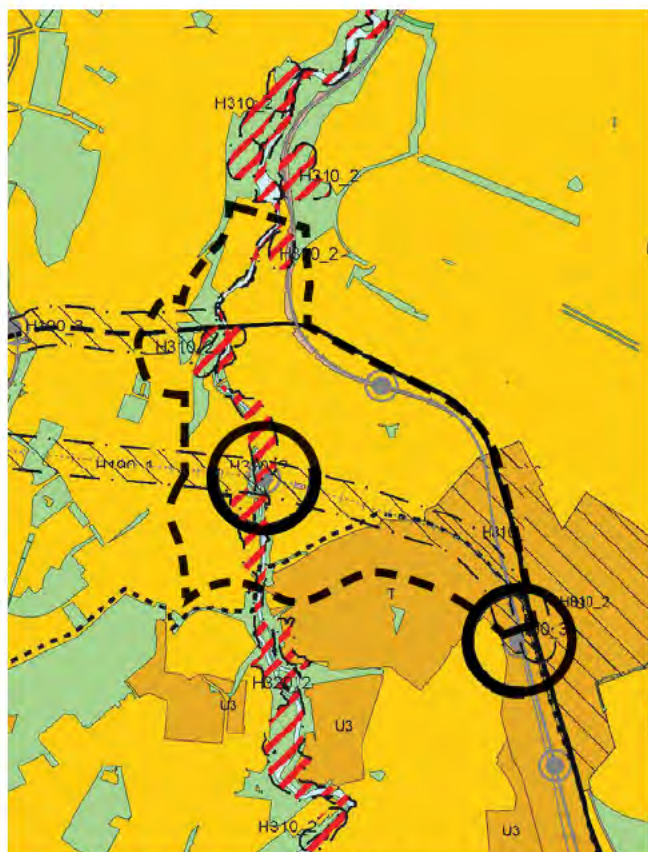
- Planen er delt inn i 7 geografiske områder. Område 2, fra Neptunveien til Nydalsbrua, hvor bebyggelse underordnes landskapet, grønn silhuett bevares, siktlinjer og utsiktssted bevares og ny bebyggelse tilpasses den gamle.
- Område 3 for størsteparten av området, fra Nydalsbrua til Badebakken. Elveløpet 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 senterstrukturene vil føre til økt bilbasert trafikk i Oslo, og svekke ønsket lokaliseringspolitik.

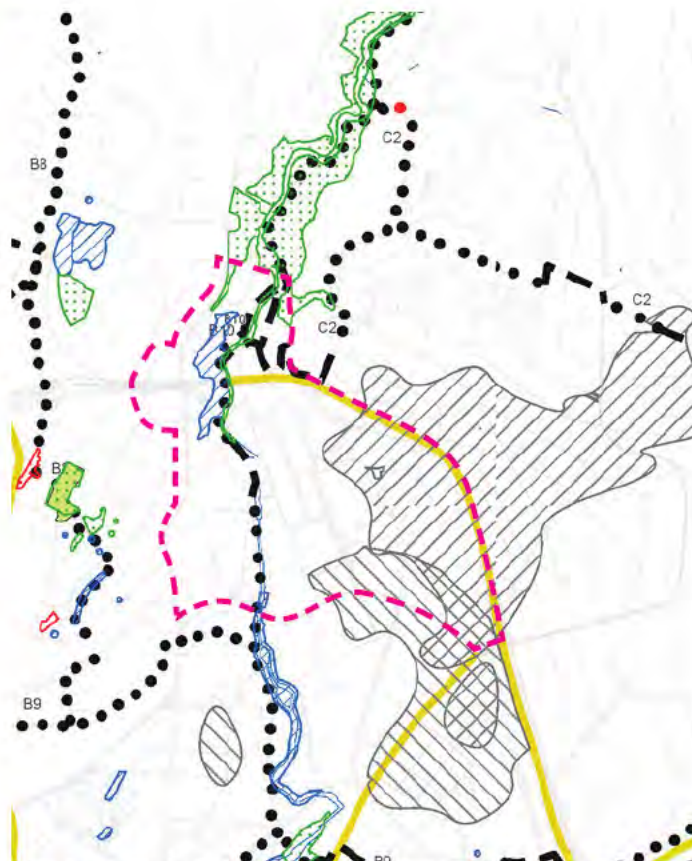
Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP 17)

- 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.



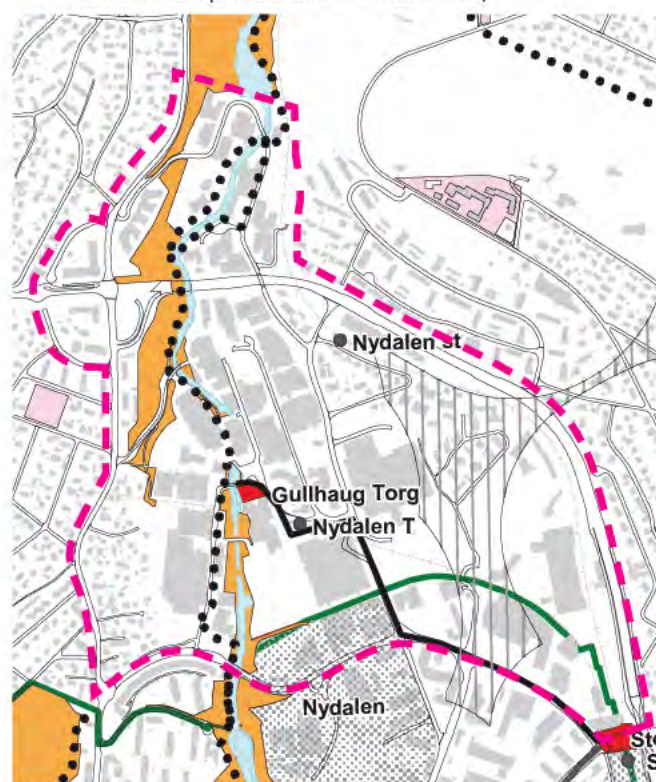
Arealplan kommuneplan Oslo mot 2030

- 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 forurenset 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 sykkel, 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 syklist 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.



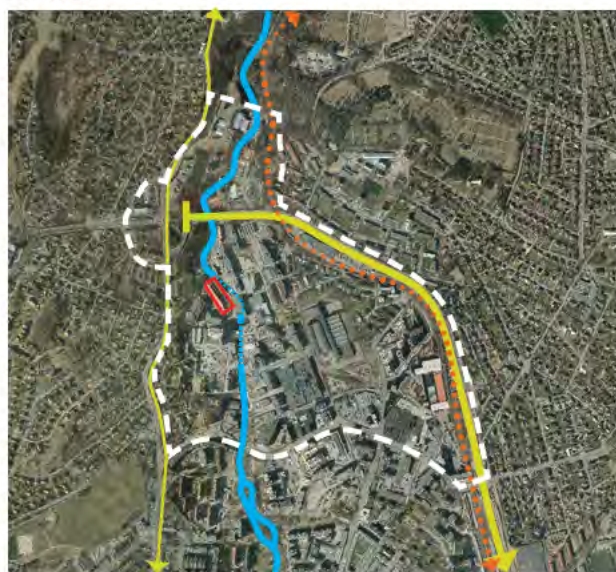
1937- Industrien sentraliseres langs Akerselva, som ligger åpen uten kulverter.



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.

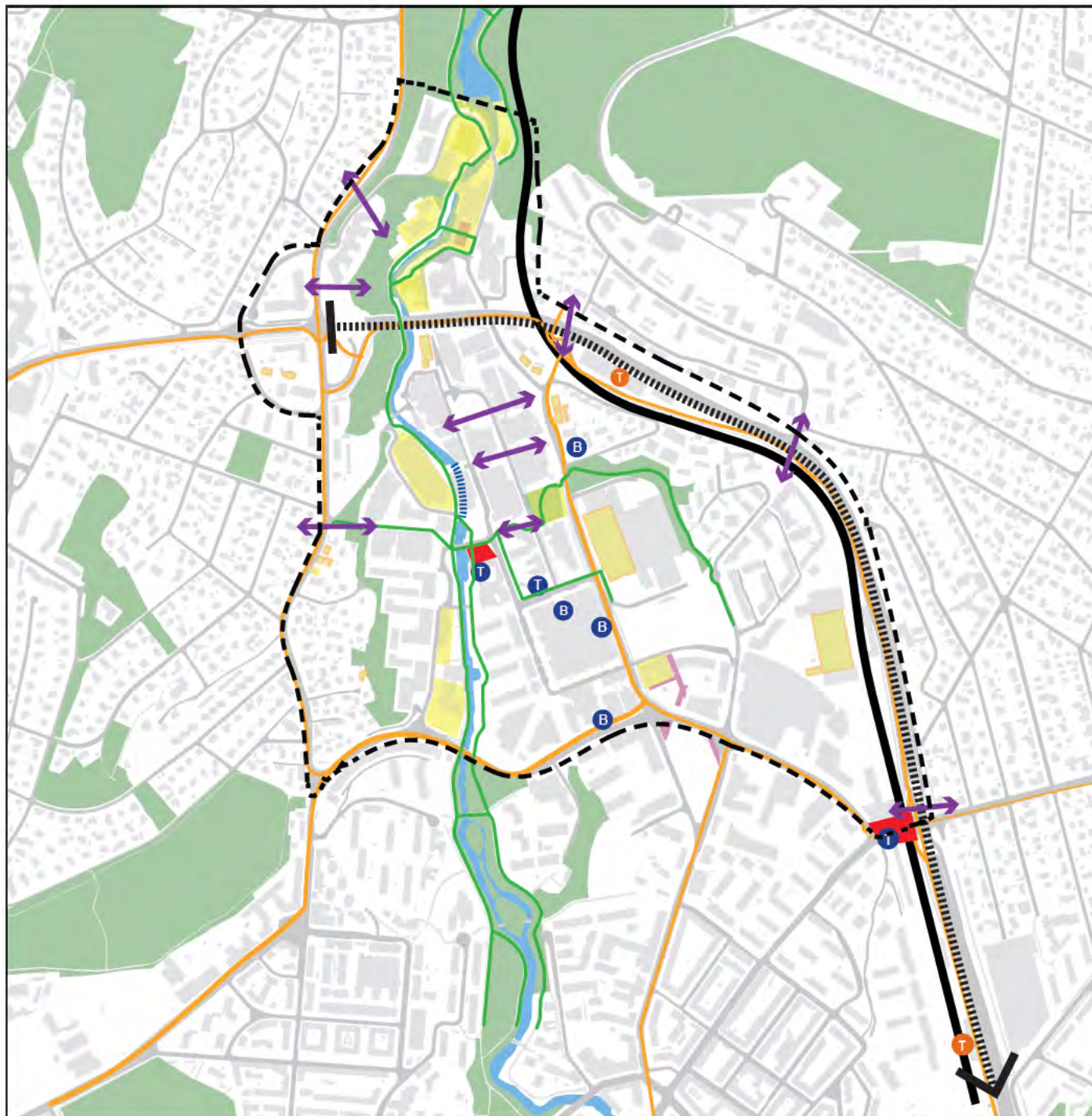
Området mangler tilrettelagte sykkelveier som gjør det mulig å krysse området og koble seg på byrutene for sykkel på en enkel måte.

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 ulik 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".

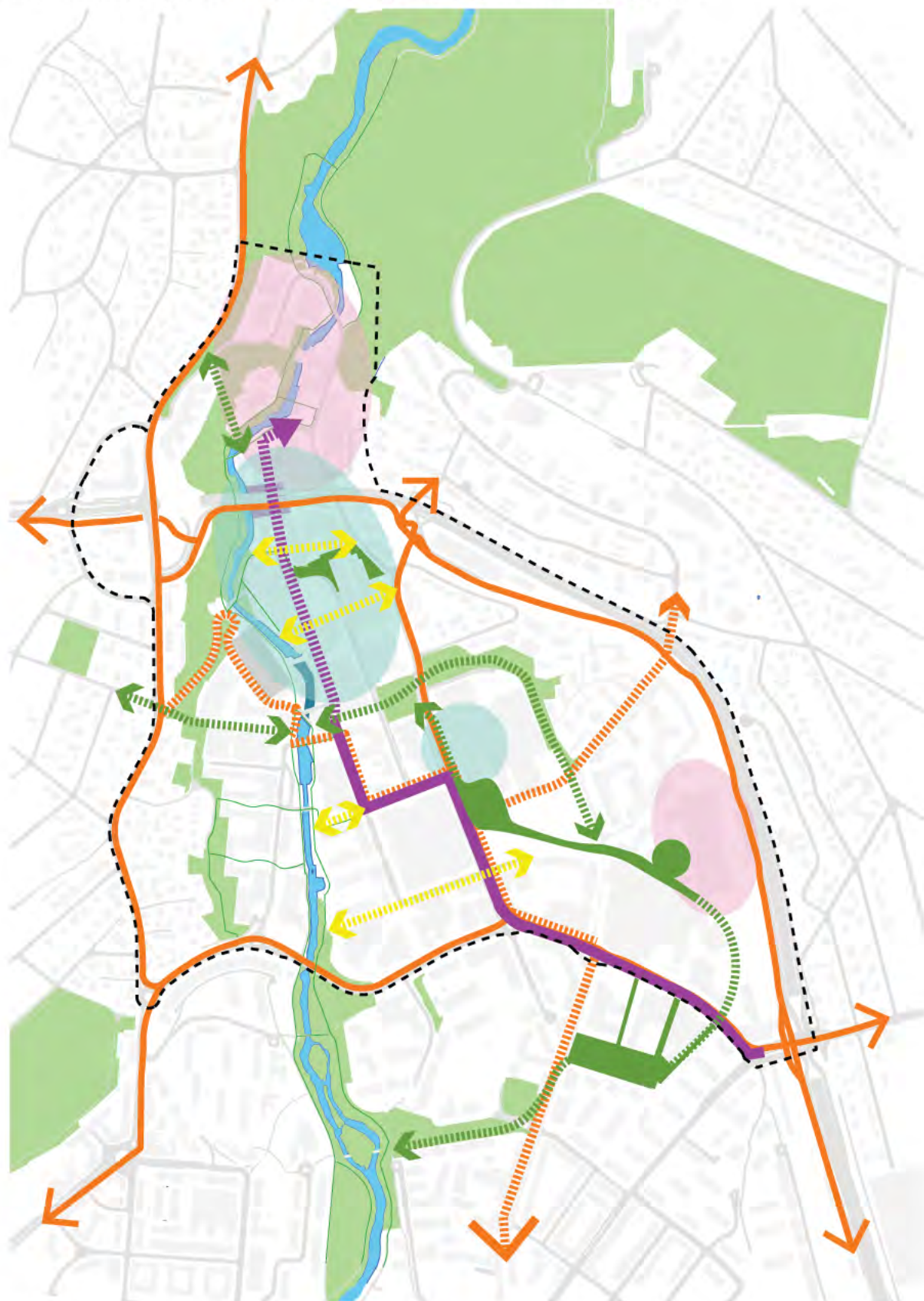
Et bedre tilbud og variasjon av møteplasser utenom Akerselva kan gi Nydalen en mer urban struktur. Plasser i forbindelse med strøgsgaten kan bygge opp under hovedgater for aktivitet. Nye grøntområder kan erstatte harde flater og gi rom til grønne møteplasser og kobles på grønne forbindelser i en potensielt 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
- Strøkgate i KDP 17
- Sosial infrastruktur (skole)
- Teknisk infrastruktur (flerbrukshall)

- ↔ Nye grøntdrag
- ↔ Eksisterende gang-/sykkelvei
- Forlengelse av strøkgaten
- 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.

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
- Strøksgate
- 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

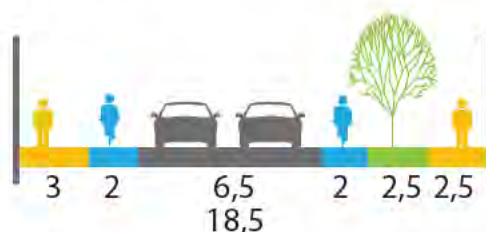
1.1 Maridalsveien

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 sykkelfelt 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 sykkelfelt 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 sykkelfelt og tilrettelagte krysningspunkter. Det bør sikres god kobling til gang- og sykkelforbindelsene 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.

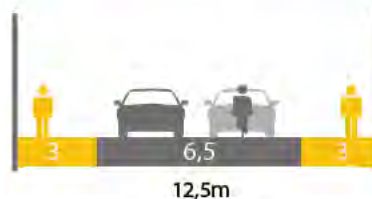


1.9 Ny gate i forlengelse av Nydalen Allé

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 utvidelse av Nydalen bruks vei og dagens situasjon bør være gjenstand for oppstramming. Det bør være opphøyet fotgjengerfelt i sammenheng med tiltak 1.1.

1.14 Krysset Maridalsveien x Nygårdsveien

Krysset bør vurderes strammet 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 fotgjengerovergang, 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 utflytende og bør vurderes strammet opp. Det bør være beskyttet sykkelfelt og tilrettelagte 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 tilrettelagte krysningspunkter.

1.17 Krysset Kristoffer Aamots gate x Sandakerveien

Dette er et høyt trafikkert og ulykkesutsatt kryss. Rundkjøringen med Kristoffer Aamots gate bør utformes med separat sykkelfelt og tilrettelagte krysningspunkter. 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. Kjørebane 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

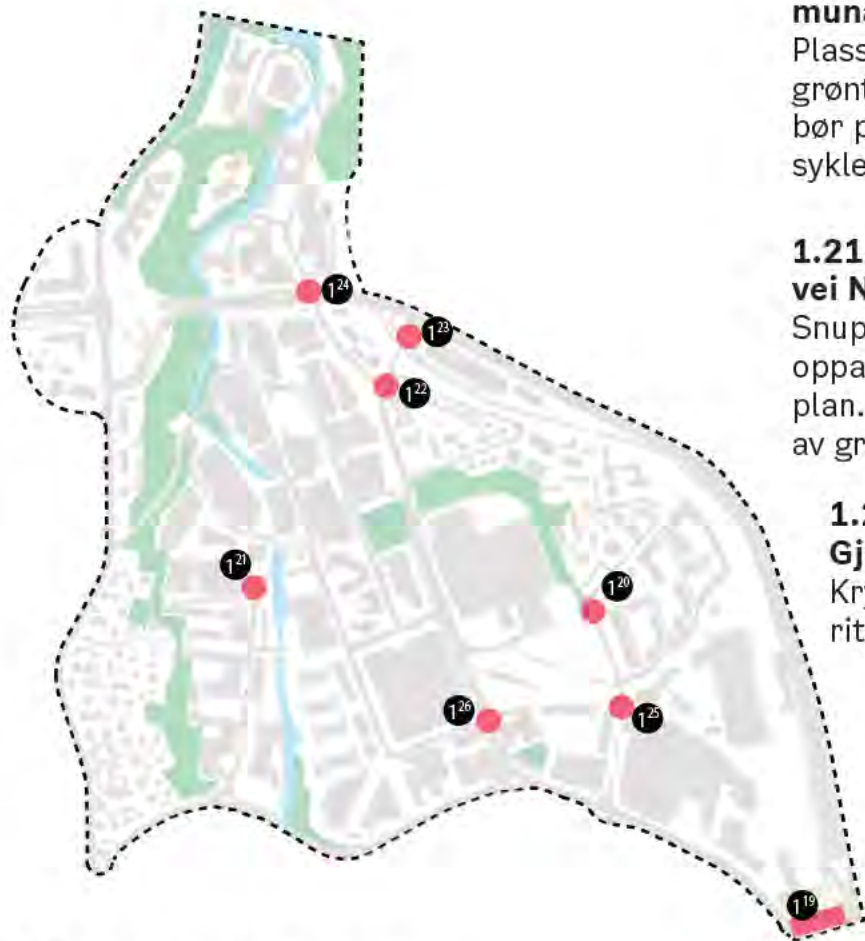
Kjørebane smalner inn til 6 m i undergangen, og fortauet til 2 m. Denne bør utvides med fortsatt prioritet for gående og syklende i sammenheng med tiltak 1.11 og 1.12. Gjennom undergangen bør dobbeltsidig fortau prioriteres, med kun ett kjørefelt. Ved fremtidig utvikling nord for Ring 3 bør også undergangen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

2.13 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.

2.12 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.



2.14 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. Parkeringsarealet 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.

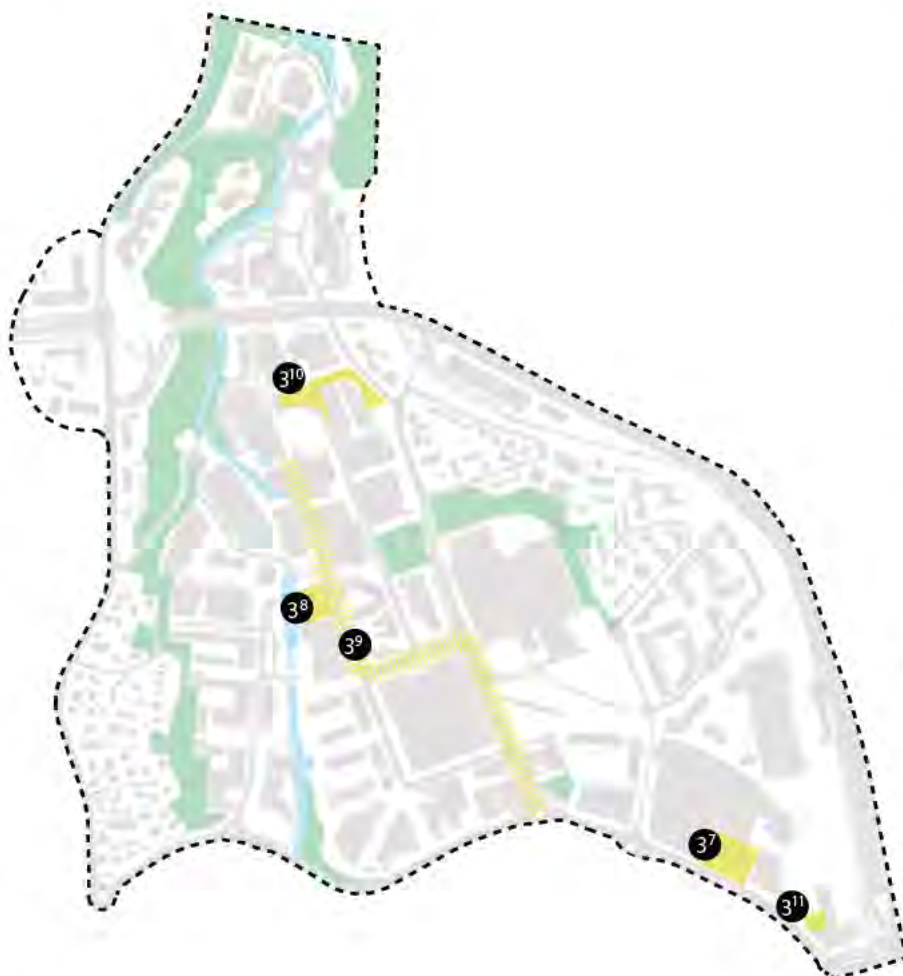
3.6 Ny park bak Storo storsenter

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. Tilsvarende 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 strøgsgatekvaliteter. Tiltaket er detaljregulert i plan for Gullhaug torg vedtatt 24.06.2020 og forutsettes opparbeidet i henhold til bestemmelsene i planen. Strøgsgaten (se tiltak 3.9) bør utformes som en mest mulig integrert og forlenget del av torget, helt inn til vegglivet av bebyggelsen.

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

Med Gullhaug torg som Nydalens nye sentrale uterom bør gateforløpet ha gjennomgående strøgsgatekvaliteter 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. Strøgsgaten bør tydeliggjøre koblingen mellom Gullhaug torg, med T-banestasjonen nord for BI, 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

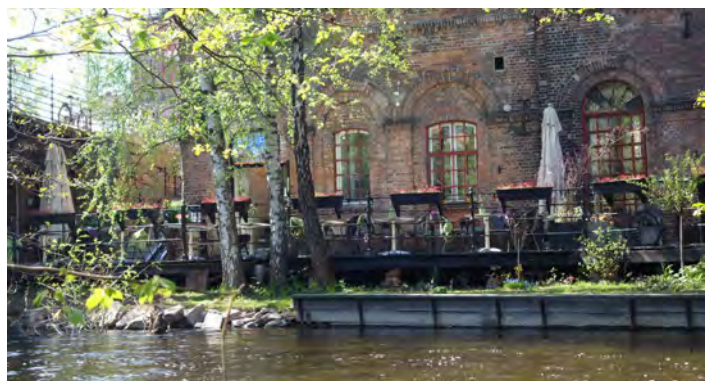
En ny gangforbindelse mellom 1.19 og denne plassen gjennom Storogården kan erstatte dagens nedgang til T-banen og skape et forbedret og sammenhengende byrom.

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

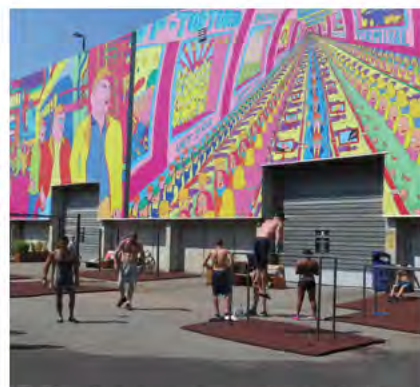
De åpne og fleksible plassene åpner for variert bruk for mange anledninger.

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: Sandakerveien 121 - OBOS - utbyggingsavtale - del 1

ID: 5fccd240-b0a0-11f0-b6b0-b3d28f4a8d1f

Status: Signert av alle

Opprettet: 2025-10-24

Signaturer

Christina Solli Ektvedt
christina.ektvedt@obos.no

Signert: 2025-10-24 08:44 BankID [REDACTED], Christina Solli

Filer

Filnavn	Størrelse	Kontrollsum
Sandakerveien 121 - utbyggingsavtale - per 15102025 kl 1324.pdf	572.9 kB	50b3 d6fc b3ce 857a 7a2f bfeb eb64 f1ad 9675 f346 a1eb 2749 decé 8c42 d893 a330
Vedlegg 1 - TOR Nydalen.pdf	35.7 MB	7ebe 4ad7 b24c 5bf2 1202 df12 d680 eb65 04b4 c66f d27e cbbc 5412 13da 9c71 5b85

Hendelser

Dato	Klokkeslet	Hendelse
2025-10-24	08:12	Opprettet via API.
2025-10-24	08:44	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