

Reguleringsplan for Maridalsveien 299 m.fl.

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr. 57/2, 67, 310, 349, 368, 58/99, 200, 219, 273, 313, 327, 219, 999/234.

Kartnummer ONOR-201902658, datert 28.11.2023, sist revidert 02.07.2025.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for nye studentboliger og offentlig/privat tjenesteyting, bevare og opparbeide eksisterende offentlig grøntområde med nye bestemmelser, etablere nytt torg, samt ny tverrforbindelse mellom Nydalen og Maridalsveien. Krysset Maridalsveien x Nydalen Bruks vei strammes opp med ny kurvatur. Ny gang- og sykkelvei for deler av og midtvei Maridalsveien reguleres. Bebyggelsen skal utformes slik at den tilpasses eksisterende landskap og bebyggelse og områdets grønne karakter mot Akerselva skal i størst mulig grad beholdes.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler, fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

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

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

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

1.2 Terrengtilpasning

Støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer kan plasseres utenfor byggegrenser, men skal ikke overskride 3,0 m. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 3 m nærmere enn 4 m fra nabogrense. Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

1.3 Landskapsplan

Det skal utarbeides en landskapsplan som skal vise plassering og opparbeidelse av offentlig grønnstruktur inkludert møblering og anlegg for aktiviteter, gang- og sykkelareal, belysning, eksisterende og nye trær, beplantning, overvannshåndtering og snøopplag.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:200. Landskapsplan skal godkjennes av Bymiljøetaten før rammetillatelse gis.

1.4 Vegetasjon

Vegetasjon og regnbed skal opparbeides for å sikre biologisk mangfold, være pollinatorvennlige i flere sjikt, allergivennlige og stedegne. Under opparbeidelse av grønnstruktur skal fremmede arter fjernes og erstattes av stedegne arter. Fremmede arter skal kartlegges for oppdatert artsliste før oppstart av anlegg for å redusere spredning av uønskede arter i og rundt planområdet.

1.5 Trær

Trær som ikke må felles på grunn av tiltak innenfor felt Studentboliger, Studentboliger/nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (kultur/bevertning), o_Veg og o_Annen veggrunn - grøntareal skal bevares.

Trær med avstand på 0-5 m fra byggegrensene skal måles inn utfra stammeomkrets, lengste gren og plassering (senter stamme).

«Store trær» er i bestemmelsene definert som trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 m over terreng.

Anleggsfase

Eksisterende trær og vegetasjon innenfor felt Studentboliger, Studentboliger/nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (kultur/bevertning), o_Veg, o_Friområde1-2 og o_Annen veggrunn - grøntareal skal gis særlig beskyttelse ved etablering og bruk av anleggsområde. I anleggsperioden skal det etableres fast plassert byggegjerde som sikrer trærne. Der gjerdet grenser til hensynssone H560 skal gjerdet plasseres i ytterkant av sonen. Det er ikke tillatt med kjøring med maskiner eller lagring av utstyr, materialer, kjemikalier e.l. innenfor gjerdet. Gjerdet skal stå fast montert i hele byggefasen frem til arealet ferdigstilles. Unntak gjelder for nødvendige tiltak i forbindelse med rivning av eksisterende bygninger i nærheten av hensynssone H560.

Eksisterende trær

Store trær som felles skal deles opp i store deler som kan bæres og legges innenfor o_Friområde 1-2. Kvister med diameter under 15 cm skal kjøres bort. Avfall fra felling skal ikke flises opp eller legges i terreng.

Nye trær

Store trær skal erstattes med nye trær av artene lind, selje, eik, ask, alm eller annen stedegen art.

Totalt skal det plantes minimum 15 nye trær innenfor felt Studentboliger og Studentboliger/nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (kultur/bevertning), o_Annen veggrunn og bestemmelsesområder BG # 1-4. For hvert store tre som fjernes innenfor bebyggelse og anlegg skal det erstattes med et nyplantet tre med stammeomkrets på minimum 14-16 cm målt 1 m over terreng. Det skal avsettes tilstrekkelig m³ jord til at rotsystem og krone kan utvikle seg normalt for arten som plantes.

Marksikringsplan

Det skal i søknad om rammetillatelse utarbeides marksikringsplan for anleggsperioden som viser hvordan bevaringsverdige trær og eksisterende vegetasjon skal beskyttes samt redegjørelse for konsekvensene tiltaket har for trær og naturmangfold. Marksikringsplan skal utarbeides av sertifisert arborist/trepleier, som også skal konsulteres ved arbeider nær treets rotsone, som regnes som største omkrets av treets krone.

1.6 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Fellesbestemmelser for Studentboliger og Studentboliger/nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (kultur/bevertning)

2.1.1 Utnyttelse

Det tillates totalt maksimum 5450 m² BRA. Sykkelparkering, boder, fellesvaskeri og fellesareal under terreng regnes ikke med i maks tillatt BRA.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har

himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

2.1.2 Boligfordeling- og størrelse

Det skal etableres studentboliger innenfor planområdet. Ettroms studentboliger skal ha en minstestørrelse på 19 m².

I bygg D tillates det etablert studentboliger i bofellesskap med delt kjøkken og fellesareal. Den enkelte boenhet i fellesskapet skal ha en minstestørrelse på 13,5 m². I bygg D skal det etableres minimum syv bofellesskap, hvert bestående av seks boenheter.

Det tillates ensidige studentboliger vendt mot nord og nordøst.

2.1.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte kotehøyder som vist på plankart. Maksimale kotehøyder inkluderer teknisk takoppbygg, som heis, trapp og toalett, av takflatens underliggende areal.

Det tillates utvendige branntrapper plassert utenfor byggegrensen.

2.1.4 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse og anlegg skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet i detaljering og materialbruk. Alle synlige bygningsmessige elementer som trappe-/heishus, levegger/pergola, levegger, rekkverk og andre tekniske installasjoner skal integreres som en naturlig del av bebyggelsens arkitektoniske helhet og ha samme eller harmoniserende materialitet som resterende bygningsmasse. Volumoppbygging og material- og fargebruk på bebyggelsen og øvrige konstruksjoner skal utformes slik at disse fremstår med et godt helhetlig arkitektonisk preg. Volum, plassering og utforming av bebyggelse og anlegg skal tilpasses mot kulturminnene på gnr./bnr. 57/4, 57/13 og 57/3.

Naturmaterialer som tre, tegl eller naturstein skal prioriteres i fasadene. Fasade- og byggematerialer skal være robust og ha kvalitativt høy materialstandard, både funksjonelt og estetisk.

Hvert bygg skal ha én egen gjennomgående hovedfarge. Fargepalletten skal være variert og dempet, med rolige farger som ikke er dominerende i forhold til omkringliggende eksisterende bebyggelse, kulturminnene langs Maridalsveien og det grønne landskapsrommet langs Akerselva eller grøntdragene.

Bebyggelsen skal ha en variert fasadeutforming. Mot bestemmelsesområde BG #2 Blåseplassen (torg) og Maridalsveien skal første etasje utformes med utadrettede funksjoner og ha en tydelig henvendelse mot BG #2. Sørfasaden mot BG #2 Blåseplassen (torg) skal ha en kunstnerisk utsmykning.

Material- og fargevalg skal dokumenteres og begrunnes ved innsendelse av rammesøknad. Det skal redegjøres for hvordan løsningen oppfyller bestemmelsene over og bidrar til høy kvalitet og stedstilpasning.

Balkonger tillates utkraget 0,5 m fra fasadeliv og 0,5 m utover byggegrensen, men ikke utover formålsgrensen.

2.1.5 Bokvalitet

Fellesrom og -funksjoner

Det skal etableres fellesrom og fellesfunksjoner for den samlede bebyggelsen, herunder fellesvaskeri, sykkelverksted og postkasser, på bakkeplan.

Fellesareal i hvert bygg

Det skal totalt etableres minimum 130 m² felles oppholdsareal fordelt på bebyggelsen som alle studentboligene skal ha tilgang til. Fellesareal skal ha en minstestørrelse på 19 m².

Fellesareal skal enten etableres i sammenheng med takterrassen i bygg D, eller som egne rom i byggene, fortrinnsvis i første etasje og øverste etasje.

Fellesareal skal tilrettelegges for ulike bruk (for eksempel forsamlings-/selskapslokale, felleskjøkken, spillrom, hobbyrom, leserom og lignende) og med gode oppholdskvaliteter, herunder dagslys, stillearealer eller tilgang til utearealer eller takterrasse.

Fellesareal under terreng

Det skal etableres et minimum 80 m² stort fellesareal under terreng med felles kjøkken og toalett, mellom bygg A, B og C, som alle studentboligene skal ha tilgang til. Fellesarealet skal ha inngang fra terreng.

2.1.6 Tak

Bebyggelsens tak skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg ol. skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Takene skal utformes som saltak.

Takterrassen på bygg D skal i hovedsak ha en åpen og en lukket sone. Den åpne sonen kan bestå av en kombinasjon av eksponerte takstoler og eksponerte takstoler med innglassing. Klatreplanter kan etableres ved og på de eksponerte takstolene.

2.1.7 Krav til utearealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minst 20 % av boligenes bruksareal. Minimum 60 % av MFUA skal være på terreng eller lokk på/over gateplan. Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av MFUA. Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet. Felles uteoppholdsareal for boliger tillates anlagt på takterrasse og terreng.

Det skal opparbeides gode uteoppholdsarealer for boligene både på tak og på terreng, herunder solfylte soner, skyggesoner, private soner, fellessoner og offentlige soner. Vegetasjon og møblering skal definere de ulike sonene.

Uteoppholdsareal skal være skjermet fra trafikkstøy i henhold til grenseverdier i tabell 2, T-1442/2021. Bebyggelsen skal ha direkte utgang til uteoppholdsareal. Om det kan vises til tilfredsstillende støyverdier i henhold til T-1442/2021 for bestemmelsesområde BG #2 Blåseplassen (torg) kan disse regnes med i beregningen av MFUA.

Felles uteoppholdsareal skal tilpasses ulike alders-/brukergrupper. Dekker og lette konstruksjoner skal utformes med varige materialer.

Det skal etableres én felles takterrasse på bygg D på minimum 155 m².

40 % av MFUA på takterrasse og terreng skal ha minimum 4 timers sol i løpet av 1. mai mellom kl. 12-16.

Takterrassen skal ha en inndeling og møblering med ulike oppholdssoner for private soner og åpne soner, sittegrupper, utekjøkken og nødvendig sol-/vindavskjerming ved etablering av levegger, drivhus, belysning, pergolaer, plantekar mv. Sittegrupper skal ha gode lys-/solforhold. Det tillates etablert vinterhage på minimum 45 m² som del av takterrassen.

Det skal være tilgang til vann og toalett på eller i nærheten av takterrassen.

2.1.8 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk i sittegrupper, tufteapparater og andre aktivitetsmøbler, gjerder, levegger, drivhus, og støttemurer, gangveier, belysning, internveier, parkeringsareal på terreng for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, samt belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen og takplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

2.1.9 Avkjørsel

Adkomst til planområdet er vist med pil i plankart.

2.1.10 Parkering

Bilparkering

Det skal etableres to HC-parkeringsplasser. Det tillates ellers ikke parkeringsplasser for bil innenfor planområdet.

Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 4 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA.

Av sykkelparkeringsplassene skal:

- minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene plasseres innvendig eller utvendig med overdekning og belysning
- minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt

Sykkelparkering skal i hovedsak plasseres lett tilgjengelig med gode forbindelser til sykkelveinettet og sykkeltilrettelagte gater. Sykkelparkeringsplasser som er plassert i utearealer som er offentlig tilgjengelig skal være opplyst, lokalisert på et synlig sted og nær bygningens inngang.

Individuell bod regnes ikke som sykkelparkering. Arealer/plasser beregnet til langtidsparkering bør være låsbare.

Det skal etableres stasjon for vask og reparasjon for sykler. Det skal etableres ladeskap for sikker lading av elsykkelbatterier og oppbevaring av ekstrauststyr.

2.1.11 Miljøfaglige forhold

Støy

Det tillates etablert tiltak for å redusere støybelastning på utearealer. Støyskjermingstiltak skal ha en utforming som tilfører estetiske kvaliteter til gateløpet, tilfører bruksmessige kvaliteter (f.eks. integrering av overdekket sykkelparkering, møbler, sykkelstativ mv.) og skal sees i sammenheng med naturlige terreng- og landskapsvariasjoner. Støyskjermingstiltak skal ikke hindre overvannshåndteringen.

Ved rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon som viser at eventuelle støyskjermingstiltak langs Maridalsveien ikke medfører en økning av støynivå for naboeiendommer.

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen med følgende presiseringer:

- Det tillates støyfølsom bebyggelse i gul og rød støysone. Det skal dokumenteres at gode utbyggingsløsninger oppnås, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet.
- Minimum en fasade i hver boenhet skal vende mot stille side. Alle boenheter inkludert bofellesskap, må oppnå at minst 50 % av oppholdsrom, herunder minimum ett soverom, har tilgang til luftevindu/balkongdør mot stille side.
- Der det ikke er mulig å tilfredsstille kravet til oppholdsrom mot stille side, må det benyttes avbøtende fasadetiltak for å oppnå dempet fasade for oppholdsrom. Dette tillates for maksimum 15 % av boenhetene. Dempet fasade for boenhetene kan oppnås med skjerming av dør eller vindu på skjermet balkong, lokal skjerming av vindu på fasade eller med vinduer som har støydemping i lufteposisjon.
- Alle boenheter skal ha tilgang til innendørs fellesareal som ikke er støyutsatt.
- Alle boenheter skal ha tilgang til egnede, private eller felles uteoppholdsareal med støynivå under grenseverdi, i henhold til T-1442/2021, tabell 2.

Det skal utarbeides en plan for håndtering av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet før rammesøknad. Planen utarbeides i tråd med føringene som gitt i T1442/2021.

Det tillates innglassede balkonger med inntil 0,5 m utkragning utenfor bygningens fasadeliv eller tett balkongrekkverk og lydabsorberende balkonghimling for studentboligene som ligger i gul og rød støysone.

Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Blågrønn faktor

Tiltaket skal oppfylle Oslo kommunes norm for blågrønn faktor på 0,8 eller høyere.

Renovasjon

Renovasjon skal løses som nedgravd løsning. Oppstillingsplass for renovasjonsbil kan være på offentlig grunn i Nydalen Bruks vei. I tilknytning til renovasjonsløsningen og bestemmelsesområde BG #2 Blåseplassen (torg) skal det etableres en byttestasjon for

gjenbruksobjekter innenfor felt Studentboliger/nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (kultur/bevertning).

Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstillende.

2.2 Studentboliger/nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (kultur/bevertning)

2.2.1 Utforming

Maksimum 200 m² skal avsettes til nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (kultur/bevertning).

Offentlig eller privat tjenesteyting (kultur/bevertning) skal være i byggets 1. etasje. I bebyggelsens 2.-5. etasje skal det etableres fellesarealer og studentboliger.

2.2.2 Parkering

Sykkelparkering for nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (kultur/bevertning)

Det skal etableres minimum 3 sykkelplasser per 100 m² BRA.

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

3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

O_Veg og o_Annen veggrunn skal være offentlig og skal etableres som vist på plankart i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

3.2 Veg

Veg i Maridalsveien og krysset Nydalen Bruks vei (gnr./bnr. 999/234, 58/288, 58/273 og 58/313) skal være offentlig. Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Veg i Nygårdsveien (gnr./bnr. 57/312) skal være privat felles avkjørsel for gnr. 57 bnr. 1, 75, 312, 315, 381 og 393 samt eventuelle fremtidige utskilte parseller fra disse.

Fortau

Fortau skal være offentlig. Det skal etableres fortau innenfor felt o_Veg. Fortau skal tilpasses gatens geometri og ha en bredde på minimum 2,5 m. Det skal være kantstein mellom fortau og sykkelanlegg. Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Sykkelanlegg

Sykkelanlegg skal være offentlig. Det skal etableres sykkelanlegg innenfor felt o_Veg. Bredde på sykkelanlegg bak kollektivholdeplass skal være minimum 1,8 m. Bredde på resterende sykkelanlegg skal være minimum 2,2 m. Opphøyd sykkelanlegg skal ha nedsenk i kantstein ved avkjørsler. Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Kollektivholdeplass

Kollektivholdeplass skal være offentlig. Det skal etableres kollektivholdeplass innenfor felt o_Veg.

3.3 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn skal ha et grønt preg med beplantning. Det tillates etablering av vegetasjon og trær, regnbed for overvannshåndtering på gnr./bnr. 58/273, benker, sykkelstativ og lignende.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Fellesbestemmelser

Trær og vegetasjon innenfor feltene o_Friområde 1-2 skal bevares. Skjøtselstiltak, felling og flytting av trær/trevirke skal skje etter avtale med kommunens fagetat som har ansvar for biologisk mangfold. Trærne skal skjøttes slik at naturmangfoldet fremmes. Greiner i trekronen (inkludert døde greiner) kan kun fjernes dersom det er risiko for skade på mennesker. Eventuell beskjæring og annen skjøtsel av trærne skal utføres av sertifisert arborist.

Utforming av terrenget skal gjøres slik at tilgangen på overvann ikke endres i forhold til situasjonen før bygging.

Det skal legges til rette for opphold og hvile med benker/sittegrupper i feltene o_Friområde 1-2 og langs BG #3 Nydalsforbindelsen. Disse skal plasseres innenfor områder med gode lys-/solforhold.

Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge byggeplan og belyningsplan som er godkjent av Bymiljøetaten. Belysningsplanen skal utformes slik at det kommer minst mulig lys og strølys på hensynssoner for bevaring naturmiljø, H560.

4.2 o_Friområde 1

o_Friområde1 skal være offentlig. Terrengbearbeidinger tillates såfremt det ikke påfører skade eller ødeleggelse på den naturlige biotopen. Utforming av friområde skal ta utgangspunkt i og tilpasses eksisterende vegetasjon og terreng. Det skal etableres gode interne gangforbindelser som forbinder bebyggelsen på felt Studentboliger/nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (kultur/bevertning) med o_Friområde1, bestemmelsesområdene BG #1 Den Gamle Tennisbanen og #2 Blåseplassen (torg). Til BG #1 Den Gamle Tennisbanen tillates det etablert adkomstforbindelser fra Studentboliger/nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (kultur/bevertning), Nydalen Bruks vei og gnr./bnr. 58/188. Det tillates etablert sykkelparkering innenfor friområdet. Ved etablering av stier skal komprimert grus benyttes.

Det skal opparbeides en trappeforbindelse innenfor felt o_Friområde 1, mellom Nydalen Bruks vei og felt BG #2 Blåseplassen (torg).

4.3 o_Friområde 2

o_Friområde2 skal være offentlig. Terrengebearbeidinger tillates såfremt det ikke påfører skade eller ødeleggelse på den naturlige biotopen. Det tillates etablert gode interne gangforbindelser som forbinder bebyggelsen på felt Studentboliger til bestemmelsesområde BG #3 Nydalsforbindelsen. Til BG #3 Nydalsforbindelsen tillates det opparbeidelse av gangforbindelse på gnr./bnr. 57/398.

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

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

5.1 Hensynssone - andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen (T-banen)) H190

Innenfor arealer omfattet av hensynssone H190 (eksisterende trasé for T-bane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

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

6.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560_1-3

I områdene avsatt med hensynssone skal trær som allerede spirer få vokse og etablere seg. Det er ikke tillatt å felle eksisterende trær. Det skal ikke plantes nye trær i disse områdene. Det tillates ikke graving, bebyggelse, utfylling eller andre tiltak innenfor hensynssonene, med unntak av:

- Det kan som unntak felles trær som ligger i grensen til hensynssonene. Tiltakets påvirkning på trærnes levedyktighet skal i denne sammenheng vurderes av sertifisert arborist før eventuell felling.
- Innenfor hensynssone H560_1 tillates det, som unntak, etablert en gangforbindelse fra Nydalen Bruks vei, krysningspunktet ovenfor Nydalen videregående skole, som kobles til gangforbindelser som leder til BG #1 Den Gamle Tennisbanen. Etablering av gangforbindelsen skal ta hensyn til områdets biologiske mangfold og eksisterende vegetasjon og trær. Gangforbindelsen skal ha en naturlig form og plassering etter eksisterende landskap og terreng. Det kan etableres trappetrinn med naturstein på partier som er brattere enn 1:3.
- Innenfor hensynssone H560_3 tillates det, som unntak, oppført elementer som hengekøye/liggenett eller annen form for parkmøbler. Etablering av dette skal ikke ha innvirkning på treets rotsone.

For å sikre biologisk mangfold må skjøtselen ivareta terrengoverflaten, inkludert røtter i overflaten. Alle tiltak innenfor hensynssonene H560_1-3 skal forelegges Bymiljøetaten for uttalelse.

Arbeider som kan endre trærnes vekstforutsetninger kan ikke settes i gang før det foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten og tillatelse fra Plan- og bygningsetaten.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde BG #1 (Den Gamle Tennisbanen)

BG #1 Den Gamle Tennisbanen skal være offentlig. Det skal avsettes arealer med mulighet for varierte aktiviteter som tufteapparater, grillplass, bordtennisbord, sjakkmøbler og lignende. Arealet skal være en møteplass for variert sosial og fysisk aktivitet for ulike aldersgrupper og årstider og skal inndeles i ulike soner for opphold med åpne arealer og mer lukkede arealer. Arealet skal belyses. Eksisterende vegetasjon som ikke er vurdert til å ha økologisk risiko på fremmedartslisten eller allerede er død/visnet kan inngå i utformingen av arealet eller fjernes/felles. Det tillates ikke bruk av gummidekke eller asfalt som en del av utformingen. Det skal sikres tilgang til vann i parken.

Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

8 Bestemmelsesområde BG #2 (Blåseplassen)

Innenfor felt Studentboliger/nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (kultur/bevertning) ved krysset Maridalsveien x Nydalen Bruks vei skal det etableres et torg på minimum 100 m² BRA for opphold med tilhørende uteservering tilknyttet bevertningssteder i bebyggelsen. Torget skal være privat.

Torget skal utformes med delvis harde overflater, vegetasjon, opphold/sittemuligheter, stillesoner, sykkelparkering, drikkefontene og åpen overvannshåndtering. Torget skal tilpasses en fleksibel bruk som krever sammenhengende flater. Skjermingstiltak skal tilrettelegge for oppholdssoner mot vind, nedbør, støy og eksos og skal være en del av utformingen av torget.

Bruk av vegetasjon skal sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året og bidra til vinddemping og skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element på torget.

Torget skal tilrettelegges for aktiviteter året rundt. Ved vår-/høstjevndøgn skal områder med sitteplasser kunne ha minst 4 timer sollys. Utforming av torget skal prioritere fotgjengere og gangmulighet gjennom torget.

Det tillates kjøring for på-/avlessing og for beredskaps- og nyttekjøretøy.

Torget skal ha direkte forbindelser til bestemmelsesområde BG #1 Den Gamle Tennisbanen.

9 Bestemmelsesområde BG #3 (Nydalsforbindelsen)

BG #3 Nydalsforbindelsen skal være offentlig. Tverrforbindelsen skal etableres innenfor bestemmelsesområdet på felt o_Friområde2, gnr./bnr. 58/219, 57/398 og 57/67, mellom Maridalsveien og Nydalen. Tverrforbindelsen skal opparbeides med skånsomt terrenginngrep. Forbindelsen med trapp skal belyses. Ved etablering av trappereposer skal det også etableres oppholdssoner. Det skal etableres gangforbindelser fra trappen til felt Studentboliger.

Forbindelsen skal utformes med et tydelig atkomstareal fra Maridalsveien og bestemmelsesområde BG #2 Blåseplassen (torg). Ved inn- og utgang til tverrforbindelsen skal det etableres mulighet for plassering av benker og andre oppholdsfunksjoner.

Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

10 Bestemmelsesområde BG #4 (gangareal)

Det skal opparbeides gangsti nord for og i tilknytning til renovasjonsløsning. Bredde på gangsti skal være maksimum 2 m. Gangsti lokaliseres innenfor felt Studentboliger/nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (kultur/bevertning), BG #2 Blåseplassen (torg) og o_Friområde1.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

11 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse skal Nydalen Bruks vei, mellom Maridalsveien og Gullhaug torg, være sikret opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

12 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse skal kollektivholdeplass og sykkelanlegg innenfor felt o_Veg være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse skal krysset Maridalsveien x Nydalen Bruks vei og fortau innenfor felt o_Veg og o_Annen veggrunn - grøntareal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal feltene o_Friområde 1-2 og bestemmelsesområde BG #1 Den gamle tennisbanen være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse skal Blåseplassen innenfor bestemmelsesområde BG #2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse skal gangforbindelsen/Nydalsforbindelsen innenfor bestemmelsesområde BG #3 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse skal uteoppholdsarealene og takterrassen på bygg D være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse skal godkjent overvannsløsning være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste bebyggelse skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 17.12.2025, sak 334/25.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 19.12.2025.