

## 7.2 Reguleringsbestemmelser – alternativ 1

For Sandakerveien 114.

Gnr./bnr. 77/122, 77/364 og del av 77/365.

Kartnummer ONOR-201918859-1, 29.03.2022 og revidert 19.02.2024.

### Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av ny kontorbebyggelse med utadrettet virksomhet på gateplan, som skal inngå i utviklingen av Nydalen som et attraktivt og flerfunksjonelt byområde. Virksomhetene i 1.etasje skal bidra til å aktivisere og gi byliv i Sandakerveien som strøgsgate. Det skal sikres gode forbindelser for gående gjennom planområdet.

### Fellesbestemmelser

#### 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

##### 1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter tre-trinnstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

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

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

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

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, byggeplan, landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt for hele planområdet. Ved søknad om rammetillatelse skal det også være utført infiltrasjonstest.

Ved en trinnvis utbygging skal det foreligge en overordnet overvannsplan for hele planområdet, og det skal dokumenteres hvordan konkrete overvannstiltak for det aktuelle byggetrinnet inngår i denne planen. Ved en etappevis utbygging av overvannstiltakene skal den enkelte etappe, som minimum, gi en bedret avrenningssituasjon for planområdet samlet, sammenlignet med situasjonen før utbygging.

Valgte løsninger skal begrunnes. Valg av løsning for flom skal forelegges Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten for uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

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 Bygge- og anleggsfasen**

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

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

## **1.3 Kvalitetsprogram for miljø og energi**

Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et oppdatert retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi i tråd med kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Det skal redegjøres for oppfølging av alle ledd av miljøprofilen fram til gjennomføring. Kvalitetsprogrammets innhold skal forelegges Plan- og bygningsetaten.

# **Bestemmelser til arealformål**

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

### **2.1 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål – forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, bevertning, kultur) /kontor**

#### **2.1.1 Utnyttelse**

Maksimalt tillatt bruksareal = 18 500 m<sup>2</sup> BRA.

1.etasje skal kun benyttes til lokaler for forretning, bevertning og/eller kultur. Arealer til forretning kan samlet utgjøre inntil 3 000 m<sup>2</sup> BRA.

Alt bruksareal under terreng (bil- og sykkelparkering, sykkelverksted, garderobe/dusj/badstu, tekniske rom, renovasjon, lager, trapp-/heisrom) skal ikke medregnes i BRA.

BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

#### 2.1.2 Plassering og høyder

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

Fasade mot Kristoffer Aamots gate, Sandakerveien og Nydalen Allé skal ligge i byggegrensen.

#### 2.1.3 Utforming av bebyggelsen

1. etasje av bebyggelsen skal utformes med åpne og transparente fasader med innganger og vinduer mot Sandakerveien og krysset Sandakerveien x Kristoffer Aamots gate x Vitaminveien, samt gjennomgående passasje.

Hjørnet ut mot krysset Sandakerveien x Kristoffer Aamodts gate samt fasaden langs sørvestre side av diagonalaksen gjennom bebyggelsen skal ha en buet utforming som angitt med byggegrense på plankartet.

Trapp-/heisrom og den delen av 1. og 2. etasje langs Sandakerveien som ligger mellom trapp-/heisrom og krysset med Kristoffer Aamots gate skal være inntrukket min. 2 meter fra byggegrensen. Krav til utforming fremgår av pkt. 8 Bestemmelsesområde #4.

Minst 50 % av takene til nye bygg skal være grønne.

#### 2.1.4 Krav til utearealer

Diagonal gangpassasje og gårdsrom, pkt. 5 Bestemmelsesområde #1, skal opparbeides som et allment tilgjengelig byrom med soner for opphold og vegetasjon. Dekke, kantmarkeringer, beplantning, møblering mv. skal være i slitesterke materialer og ha høy arkitektonisk kvalitet.

Som skjerming mot sjenerende vind for publikum som oppholder seg i eller går i gangpassasje og gårdsrom skal det etableres vindskjermende lave trær og/eller busker langs fasadene, med særlig vekt på områdene utenfor inngangene langs passasjen. Tilsvarende skal det etableres skjermende vegetasjon av lave trær og/eller busker langs ytterkanten av uteoppholdsarealet på taket av ny bebyggelse. Utomhus- og takplanen skal redegjøre for plassering og type skjermbeplantning.

Gangpassasjer og gårdsrom skal ha sammenhengende belysning mellom de tilstøtende offentlige fortauene i Nydalen allé, Kristoffer Aamots gate og Sandakerveien. Belysningen skal ha nøytral fargetemperatur og gi sammenhengende belysning uten skyggefulle / mørke partier. Lyskildene skal plasseres slik at blanding av gående i passasjene eller på tilgrensende fortau unngås.

Utearealene ut mot Nydalen allé, Sandakerveien og krysset Sandakerveien x Kristoffer Aamodts gate skal etableres i flukt med tilliggende offentlig fortausareal.

Uteareal mot Kristoffer Aamots gate skal opparbeides som en adkomstterrasse for utadrettet virksomhet i bebyggelsens første etasje. Krav til funksjon og utforming fremgår av pkt. 7 Bestemmelsesområde #3.

03

#### 2.1.5 Utomhus- og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhus- og takplan for byggeområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeiding av utearealer på terreng og tak med soner for opphold og passasje, materialbruk, møblering, beplantning, grønne vegetasjonsflater, sykkelparkeringsplasser, trapp ned til Kristoffer Aamots gate, belysning, håndtering av renovasjon, overvann og snø. Planen skal redegjøre for stigningsforhold, eksisterende og fremtidig terreng, og overganger mot tilgrensende offentlig veggrunn.

Utomhus- og takplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

#### 2.1.6 Varelevering og avfallshåndtering

Varelevering og avfallshåndtering skal skje fra felles avkjørsel (f\_Veg).

#### 2.1.7 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal etableres i henhold til følgende norm:

Bil:

- Kontor: maks. 0,2 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
- Handel og service: maks. 0,5 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA

Sykkel:

- Kontor: min. 2,5 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
- Handel og service: min. 3,0 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA

Minst 50 % av bilparkeringsplassene ha lademulighet for ladbare biler. Samtlige plasser skal ha tilstrekkelig OV og el-kapasitet (minimum 7,2 kW per plass) og være forberedt for etablering av ladepunkt. Det kan vurderes lavere effekt om det legges til rette for smarte ladesystemer med lastbalansering.

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være innvendig i bygg eller overbygget med mulighet for fastlåsing. Minimum 15 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for lastesykkel/spesialsykkel/sykkel med vogn.

Det skal avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstrautstyr, samt arealer til garderobe og dusjfasiliteter.

Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.

#### 2.1.8 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m<sup>2</sup> innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

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

#### 3.1 Veg (f\_Veg)

Veg skal være felles for gnr. 77 bnr. 40, 122, 365 og 370, samt eventuelle framtidige parseller av disse eiendommene.

## **4 Kombinert bebyggelse og anlegg / Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 1)**

### **4.1 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål –/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, bevertning, kultur) /kontor/ Veg (f\_Veg)**

Innenfor området tillates gangpassasje på 1. etasje nivå langs vestsiden av planområdet å krage ut med inntil 1 meter over felles avkjørsel (Veg).

Utkraging skal utformes slik at den inngår i en visuell helhet med uteareal og gangpassasje i vest og langs Kristoffer Aamots gate, jf. bestemmelsesområde #2 og #3.

## **Bestemmelser til bestemmelsesområder**

### **5 Bestemmelsesområde #1 (diagonal gangpassasje)**

Innenfor området skal det opparbeides en allment tilgjengelig gangpassasje.

Passasjen skal innenfor en høyde på min. 6 meter, målt fra overkant dekke i 1. etasje, ha minimumsbredde på 6 meter. Det skal være minimum fri høyde på 9 meter under sørøstre overbygg, og minimum 6 meter under nordvestre overbygg. Det skal settes av en ferdselssone uten hindringer på minimum 3 meter. Ferdselssonen skal utformes med tydelig og lesbar avgrensing mot tilgrensende soner, med et fast og jevnt materiale og være trinnfri.

Himlinger under kryssende bygningsvolumer skal ha en kvalitet og utforming som harmonerer med passasjens visuelle helhet.

### **6 Bestemmelsesområde #2 (fasade og gangpassasje i vest)**

Fasaden som grenser til Nydalen allé 37 skal underdeles horisontalt ved at 1.-2. og 7.-8. etasje trekkes noe inn fra hoved fasadeliv. Inntrukne partier skal gis et kontrasterende fasadeuttrykk som fremhever den horisontale inndelingen av bygningsvolumet.

Innenfor området skal det opparbeides en allment tilgjengelig gangpassasje. Passasjen skal ha en minimumsbredde på 2 meter. Det skal være fri høyde uten utstikkende balkonger eller utkrager i inntrukket 1. og 2. etasje.

Det skal settes av en ferdselssone uten hindringer på minimum 1,5 meter. Ferdselssonen skal utformes med tydelig og lesbar avgrensing mot tilgrensende soner, med et fast og jevnt materiale og være trinnfri. Utforming skal tilpasses utformingen av tilgrensende utearealer på gnr. 77 bnr. 365 med hensyn til terrengnivå, slik at uterommet mellom bygningene fremstår som visuelt helhetlig.

### **7 Bestemmelsesområde #3 (fasade, uteareal og gangpassasje langs Kristoffer Aamots gate)**

Fasaden som grenser til Kristoffer Aamots gate skal underdeles horisontalt ved at 1.-2. og 7.-8. etasje trekkes noe inn fra hoved fasadeliv. Inntrukne partier skal gis et kontrasterende fasadeuttrykk som fremhever den horisontale inndelingen av bygningsvolumet.

Innenfor området tillates det etablert underjordisk anlegg for parkering for bil og sykkel, garderober, tekniske rom, lager og renovasjonsrom, med høydebegrensning som vist på plankartet.

Innenfor området skal utearealet mot Kristoffer Aamots gate opparbeides som en allment tilgjengelig gangpassasje og adkomstterrasse for utadrettet virksomhet i bebyggelsens første etasje. Gangpassasjen skal knyttes trinnfritt til passasjen i bestemmelsesområde #2 og med de samme krav til bredde og utforming som gjelder for denne.

Eksponerte dekker og fasadeflater mot Kristoffer Aamots gate, inkl. trapper og rekkverks-løsninger, skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Rekkverk skal gis en transparent utforming. Fasaden skal ha variasjoner i materialbruk og integreres med sittebenk og plantekasser.

Det skal etableres trapp ned til bussholdeplass i Kristoffer Aamodts gate.

Der høydeforskjellen mellom Kristoffer Aamots gate og 1. etasje nivå i bebyggelsen (utendørs dekke over kjellerarealet) er mindre enn 1 meter, skal høydespranget tas opp med langsgående trappetrinn mot offentlig fortau.

Trappeforbindelser mellom Kristoffer Aamots gate og 1. etasje nivå i bebyggelsen skal innpasses i kjellervolumets bygningskonstruksjon slik at denne framstår som en arkitektonisk helhet mot det offentlige gaterommet.

## **8 Bestemmelsesområde #4 (inntrukket fasade)**

Innenfor området skal 1. og 2. etasje være inntrukket min. 2 meter fra byggegrensen. Overliggende etasjer tillates understøttet med søyler. Det skal være fri høyde uten utstikkende balkonger eller utkrager i inntrukket 1. og 2. etasje.

Markdekke skal være i flukt med tilgrensende offentlig fortau, og visuelt skilles fra dette med tydelig kantmarkering eller kontrasterende belegg.

## **9 Bestemmelsesområde #5 (inntrukket fasade)**

Innenfor områdene skal 1. og 2. etasje være inntrukket (holdes åpen). Områdene skal være allment tilgjengelige og utformes som en integrert del av den diagonale gangpassasjen.

## **Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring**

### **10 Opparbeidelse av tiltak utenfor planområdet**

#### **10.1 Før rammetillatelse**

##### **10.1.1 Sandakerveien**

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Sandakerveien fra og med krysset i Kristoffer

Aamots gate/Vitaminveien til krysset med Nydalen allé, være sikret opparbeidet.

Opparbeidelse

skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

#### 10.1.2 Kristoffer Aamots gate

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Kristoffer Aamots gate fra og med krysset i Sandakerveien/Kristoffer Aamots gate til krysset med Maridalsveien, inkludert krysset Kristoffer

Aamots gate/Nydalsveien, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

#### 10.1.3 Vitaminveien

Før det gis rammetillatelse skal Vitaminveien fra krysset med Grefsenveien til krysset med Sandakerveien være sikret opparbeidet.

### 11 Opparbeidelse av tiltak innenfor planområdet

#### 11.1 Før bebyggelse tas i bruk

Alle uteoppholdsarealer, inkludert gangpassasjene, skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhus- og takplan for hele planområdet før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse.

Ved en trinnvis utbygging kan deler av eksisterende uteanlegg som har en funksjonell tilhørighet til gjenstående bebyggelse beholdes. Diagonal gangpassasje gjennom planområdet skal etableres som del av første byggetrinn, og skal holdes åpen gjennom anleggsperioden for andre byggetrinn. Foreslått grense mellom nytt og gammelt uteoppholdsareal skal begrunnes. Grense for uteanleggets byggetrinn og redegjørelse for midlertidig sammenkobling av nytt og eksisterende uteoppholdsareal skal fremgå av utomhus- og takplanen.

Overvannsløsning innenfor planområdet skal opparbeides i takt med en etappevis utbygging av planområdet, og senest samtidig med at det aktuelle byggetrinnet tas i bruk.

## 7.4 Reguleringsbestemmelser – alternativ 2

For Sandakerveien 114.

Gnr./bnr. 77/122, 77/364 og del av 77/365.

Kartnummer ONOR-201918859-2, 19.02.2024.

### Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av ny kontorbebyggelse med utadrettet virksomhet på gateplan, som skal inngå i utviklingen av Nydalen som et attraktivt og flerfunksjonelt byområde. Virksomhetene i 1.etasje skal bidra til å aktivisere og gi byliv i Sandakerveien som strøgsgate. Det skal sikres gode forbindelser for gående gjennom planområdet.

### Fellesbestemmelser

#### 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

##### 1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter tre-trinnstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

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 fordøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordøyningsarealer 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, byggeplan, landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Ved søknad om rammetillatelse skal det også være utført infiltrasjonstest.

Ved en trinnvis utbygging skal det foreligge en overordnet overvannsplan for hele planområdet, og det skal dokumenteres hvordan konkrete overvannstiltak for det aktuelle byggetrinnet inngår i denne planen. Ved en etappevis utbygging av overvannstiltakene skal den enkelte etappe, som minimum, gi en bedret avrenningssituasjon for planområdet samlet, sammenlignet med situasjonen før utbygging.

Valgte løsninger skal begrunnes. Valg av løsning for flom skal forelegges Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten for uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

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 Bygge- og anleggsfasen**

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

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

## **1.3 Kvalitetsprogram for miljø og energi**

Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et oppdatert retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi i tråd med kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Det skal redegjøres for oppfølging av alle ledd av miljøprofilen fram til gjennomføring. Kvalitetsprogrammets innhold skal forelegges Plan- og bygningsetaten.

# **Bestemmelser til arealformål**

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

### **2.1 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål – forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, bevertning, kultur) /kontor**

#### **2.1.1 Utnyttelse**

Maksimalt tillatt bruksareal = 18 500 m<sup>2</sup> BRA.

1.etasje skal kun benyttes til lokaler for forretning, bevertning og/eller kultur. Arealer til forretning kan samlet utgjøre inntil 3 000 m<sup>2</sup> BRA.

Alt bruksareal under terreng (bil- og sykkelparkering, sykkelverksted, garderobe/dusj/badstu, tekniske rom, renovasjon, lager, trapp-/heisrom) skal ikke medregnes i BRA.

BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

#### 2.1.2 Plassering og høyder

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

Fasade mot Kristoffer Aamots gate, Sandakerveien og Nydalen Allé skal ligge i byggegrensen.

#### 2.1.3 Utforming av bebyggelsen

1. etasje av bebyggelsen skal utformes med åpne og transparente fasader med innganger og vinduer mot Sandakerveien og krysset Sandakerveien x Kristoffer Aamots gate x Vitaminveien, samt gjennomgående passasje.

Hjørnet ut mot krysset Sandakerveien x Kristoffer Aamodts gate samt fasaden langs sørvestre side av diagonalaksen gjennom bebyggelsen skal ha en buet utforming som angitt med byggegrense på plankartet.

Trapp-/heisrom og den delen av 1. og 2. etasje langs Sandakerveien som ligger mellom trapp-/heisrom og krysset med Kristoffer Aamots gate skal være inntrukket min. 2 meter fra byggegrensen. Krav til utforming fremgår av pkt. 8 Bestemmelsesområde #4.

Minst 50 % av takene til nye bygg skal være grønne.

#### 2.1.4 Krav til utearealer

Diagonal gangpassasje og gårdsrom, pkt. 5 Bestemmelsesområde #1, skal opparbeides som et allment tilgjengelig byrom med soner for opphold og vegetasjon. Dekke, kantmarkeringer, beplantning, møblering mv. skal være i slitesterke materialer og ha høy arkitektonisk kvalitet.

Som skjerming mot sjenerende vind for publikum som oppholder seg i eller går i gangpassasje og gårdsrom skal det etableres vindskjermende lave trær og/eller busker langs fasadene, med særlig vekt på områdene utenfor inngangene langs passasjen. Tilsvarende skal det etableres skjermende vegetasjon av lave trær og/eller busker langs ytterkanten av uteoppholdsarealet på taket av ny bebyggelse. Utomhus- og takplanen skal redegjøre for plassering og type skjermbeplantning.

Gangpassasjer og gårdsrom skal ha sammenhengende belysning mellom de tilstøtende offentlige fortauene i Nydalen allé, Kristoffer Aamots gate og Sandakerveien. Belysningen skal ha nøytral fargetemperatur og gi sammenhengende belysning uten skyggefulle / mørke partier. Lyskildene skal plasseres slik at blanding av gående i passasjene eller på tilgrensende fortau unngås.

Utearealene ut mot Nydalen allé, Sandakerveien og krysset Sandakerveien x Kristoffer Aamodts gate skal etableres i flukt med tilliggende offentlig fortausareal.

Uteareal mot Kristoffer Aamots gate skal opparbeides som en adkomstterrasse for utadrettet virksomhet i bebyggelsens første etasje. Krav til funksjon og utforming fremgår av pkt. 7 Bestemmelsesområde #3.

### 2.1.5 Utomhus- og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhus- og takplan for byggeområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeiding av utearealer på terreng og tak med soner for opphold og passasje, materialbruk, møblering, beplantning, grønne vegetasjonsflater, sykkelparkeringsplasser, trapp ned til Kristoffer Aamots gate, belysning, håndtering av renovasjon, overvann og snø. Planen skal redegjøre for stigningsforhold, eksisterende og fremtidig terreng, og overganger mot tilgrensende offentlig veggrunn.

Utomhus- og takplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

### 2.1.6 Varelevering og avfallshåndtering

Varelevering og avfallshåndtering skal skje fra felles avkjørsel (f\_Veg).

### 2.1.7 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal etableres i henhold til følgende norm:

Bil:

- Kontor: maks. 0,2 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
- Handel og service: maks. 0,5 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA

Sykel:

- Kontor: min. 2,5 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
- Handel og service: min. 3,0 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA

Minst 50 % av bilparkeringsplassene ha lademulighet for ladbare biler. Samtlige plasser skal ha tilstrekkelig OV og el-kapasitet (minimum 7,2 kW per plass) og være forberedt for etablering av ladepunkt. Det kan vurderes lavere effekt om det legges til rette for smarte ladesystemer med lastbalansering.

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være innvendig i bygg eller overbygget med mulighet for fastlåsing. Minimum 15 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for lastesykkel/spesialsykkel/sykkel med vogn.

Det skal avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstraustyr, samt arealer til garderobe og dusjfasiliteter.

Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.

### 2.1.8 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m<sup>2</sup> innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

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

### 3.1 Veg (f\_Veg)

Veg skal være felles for gnr. 77 bnr. 40, 122, 365 og 370, samt eventuelle framtidige parseller av disse eiendommene.

65

## **4 Kombinert bebyggelse og anlegg / Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 1)**

### **4.1 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål –/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, bevertning, kultur) /kontor/ Veg (f\_Veg)**

Innenfor området tillates gangpassasje på 1. etasje nivå langs vestsiden av planområdet å krage ut med inntil 1 meter over felles avkjørsel (Veg).

Utkraging skal utformes slik at den inngår i en visuell helhet med uteareal og gangpassasje i vest og langs Kristoffer Aamots gate, jf. bestemmelsesområde #2 og #3.

## **Bestemmelser til bestemmelsesområder**

### **5 Bestemmelsesområde #1 (diagonal gangpassasje)**

Innenfor området skal det opparbeides en allment tilgjengelig gangpassasje.

Passasjen skal innenfor en høyde på min. 6 meter, målt fra overkant dekke i 1. etasje, ha minimumsbredde på 6 meter. Det skal være minimum fri høyde på 9 meter under sørøstre overbygg, og minimum 6 meter under nordvestre overbygg. Det skal settes av en ferdselssone uten hindringer på minimum 3 meter. Ferdselssonen skal utformes med tydelig og lesbar avgrensing mot tilgrensende soner, med et fast og jevnt materiale og være trinnfri.

Himlinger under kryssende bygningsvolumer skal ha en kvalitet og utforming som harmonerer med passasjens visuelle helhet.

### **6 Bestemmelsesområde #2 (fasade og gangpassasje i vest)**

Fasaden som grenser til Nydalen allé 37 skal underdeles horisontalt ved at 1.-2. og 7. etasje trekkes noe inn fra hoved fasadeliv. Inntrukne partier skal gis et kontrasterende fasadeuttrykk som fremhever den horisontale inndelingen av bygningsvolumet.

Innenfor området skal det opparbeides en allment tilgjengelig gangpassasje. Passasjen skal ha en minimumsbredde på 2 meter. Det skal være fri høyde uten utstikkende balkonger eller utkrager i inntrukket 1. og 2. etasje.

Det skal settes av en ferdselssone uten hindringer på minimum 1,5 meter. Ferdselssonen skal utformes med tydelig og lesbar avgrensing mot tilgrensende soner, med et fast og jevnt materiale og være trinnfri. Utforming skal tilpasses utformingen av tilgrensende utearealer på gnr. 77 bnr. 365 med hensyn til terrengnivå, slik at uterommet mellom bygningene fremstår som visuelt helhetlig.

### **7 Bestemmelsesområde #3 (fasade, uteareal og gangpassasje langs Kristoffer Aamots gate)**

Fasaden som grenser til Kristoffer Aamots gate skal underdeles horisontalt ved at 1.-2. og 7. etasje trekkes noe inn fra hoved fasadeliv. Inntrukne partier skal gis et kontrasterende fasadeuttrykk som fremhever den horisontale inndelingen av bygningsvolumet.

U

Innenfor området tillates det etablert underjordisk anlegg for parkering for bil og sykkel, garderober, tekniske rom, lager og renovasjonsrom, med høydebegrensning som vist på plankartet.

Innenfor området skal utearealet mot Kristoffer Aamots gate opparbeides som en allment tilgjengelig gangpassasje og adkomstterrasse for utadrettet virksomhet i bebyggelsens første etasje. Gangpassasjen skal knyttes trinnfritt til passasjen i bestemmelsesområde #2 og med de samme krav til bredde og utforming som gjelder for denne.

Eksponte dekker og fasadeflater mot Kristoffer Aamots gate, inkl. trapper og rekkverkløsninger, skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Rekkverk skal gis en transparent utforming. Fasaden skal ha variasjoner i materialbruk og integreres med sittebenk og plantekasser.

Det skal etableres trapp ned til bussholdeplass i Kristoffer Aamodts gate.

Der høydeforskjellen mellom Kristoffer Aamots gate og 1. etasje nivå i bebyggelsen (utendørs dekke over kjellerarealet) er mindre enn 1 meter, skal høydespranget tas opp med langsgående trappetrinn mot offentlig fortau.

Trappeforbindelser mellom Kristoffer Aamots gate og 1. etasje nivå i bebyggelsen skal innpasses i kjellervolumets bygningskonstruksjon slik at denne framstår som en arkitektonisk helhet mot det offentlige gaterommet.

## 8 Bestemmelsesområde #4 (inntrukket fasade)

Innenfor området skal 1. og 2. etasje være inntrukket min. 2 meter fra byggegrensen. Overliggende etasjer tillates understøttet med søyler. Det skal være fri høyde uten utstikkende balkonger eller utkrager i inntrukket 1. og 2. etasje.

Markdekke skal være i flukt med tilgrensende offentlig fortau, og visuelt skilles fra dette med tydelig kantmarkering eller kontrasterende belegg.

## 9 Bestemmelsesområde #5 (inntrukket fasade)

Innenfor områdene skal 1. og 2. etasje være inntrukket (holdes åpen). Områdene skal være allment tilgjengelige og utformes som en integrert del av den diagonale gangpassasjen.

## Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

### 10 Opparbeidelse av tiltak utenfor planområdet

#### 10.1 Før rammetillatelse

##### 10.1.1 Sandakerveien

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Sandakerveien fra og med krysset i Kristoffer

Aamots gate/Vitaminveien til krysset med Nydalen allé, være sikret opparbeidet.

Opparbeidelse

skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

#### 10.1.2 Kristoffer Aamots gate

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Kristoffer Aamots gate fra og med krysset i Sandakerveien/Kristoffer Aamots gate til krysset med Maridalsveien, inkludert krysset Kristoffer

Aamots gate/Nydalsveien, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

#### 10.1.3 Vitaminveien

Før det gis rammetillatelse skal Vitaminveien fra krysset med Grefsenveien til krysset med Sandakerveien være sikret opparbeidet.

### 11 Opparbeidelse av tiltak innenfor planområdet

#### 11.1 Før bebyggelse tas i bruk

Alle uteoppholdsarealer, inkludert gangpassasjene, skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhus- og takplan for hele planområdet før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse.

Ved en trinnvis utbygging kan deler av eksisterende uteanlegg som har en funksjonell tilhørighet til gjenstående bebyggelse beholdes. Diagonal gangpassasje gjennom planområdet skal etableres som del av første byggetrinn, og skal holdes åpen gjennom anleggsperioden for andre byggetrinn. Foreslått grense mellom nytt og gammelt uteoppholdsareal skal begrunnes. Grense for uteanleggets byggetrinn og redegjørelse for midlertidig sammenkobling av nytt og eksisterende uteoppholdsareal skal fremgå av utomhus- og takplanen.

Overvannsløsning innenfor planområdet skal opparbeides i takt med en etappevis utbygging av planområdet, og senest samtidig med at det aktuelle byggetrinnet tas i bruk.