

OSLO KOMMUNE

## Reguleringsbestemmelser

### Reguleringsplan for Urtegata 9

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 230/223 m.fl.

Kartnummer OIB-201500149-1, datert 22.05.2016 og revidert 13.03.2019, 24.03.2020.

## Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for kontorer, undervisning (høgskole/universitet), bevertning, tjenesteyting, og annen utadrettet virksomhet i Urtekvartalet, Urtegata 9.

## Fellesbestemmelser

### 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 1.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise uteoppholdsarealer, oppstillingsplasser for uthyrningskjøretøy, sykkelparkering, kjøre- og gangarealer, atkomst, varelevering, renovasjonsløsninger, parkering for forflytningshemmede på terreng, overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler, eventuelle sikkerhetsmessige tiltak, kunst, areal for mellomlagring av snø, samt eventuelle støyskjermings- og vinddempende tiltak. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og kotehøyder, samt vegetasjon. Planen skal også vise sammenheng i overganger og grensesnitt mot tilgrensende utearealer og samferdselsanlegg.

Utomhusplanen skal omfatte hele planområdet, også ved etappevis utbygging. For områder som ikke inngår i omsøkte tiltak skal det vises eventuell midlertidig opparbeidelse av områder, fysiske avgrensningstiltak mellom ulike deler av området samt tilrettelegging for anleggsfase og trinnvis utvikling av planområdet. Dersom atrium ikke overbygges i bestemmelsesområde # 1 skal areal i bakgården være vist på utomhusplan.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

#### 1.2 Takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en takplan i målestokk 1:100. Takplanen skal vise opparbeidelse av takflater, herunder blå og grønne tak, beplantning, uteoppholdsarealer og arealer for overvannshåndtering.

Takplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

#### 1.3 Byggeplan for offentlige samferdselsanlegg

Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor offentlige samferdselsanlegg skal det foreligge byggeplan, godkjent av Bymiljøetaten.

#### 1.4 Anlegg i grunnen

Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av fremtidig t-baneanlegg/jernbaneanlegg.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse før rammetillatelse kan gis.

## **1.5 Overvannshåndtering**

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 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.

Arbeider innen planområdet skal ikke under noen omstendigheter påvirke Akerselva, verken i anleggsfase eller etter ferdigstillelse av tiltak.

### **Dokumentasjonskrav**

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt 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 recipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

## **1.6 Kommunale avløpsledninger**

Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal plasseres i henhold til avstandskrav til kommunale vann- og avløpsinstallasjoner slik det er beskrevet i den til enhver tid gjeldende VA-norm for Oslo.

Ved tiltak som påvirker vei/fortau med VA-ledninger, skal valgt løsning forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse for å avklare eventuelle behov for tilpassing, oppgradering og flytting av hovedledninger før tillatelse tiltak gis.

## **1.7 Belysning**

Offentlige og allment tilgjengelige områder i planområdet skal ha en grunnbelysning som understøtter områdets tiltenkte bruk og arkitektoniske uttrykk. Det skal sikres en helhetlig løsning for belysning av planområdet, i tråd med belysningsplanen for Oslo sentrum, vedtatt 13.04.2011. Ny belysning skal hensynta omkringliggende bebyggelse og gi tilstrekkelig opplevd trygghet ved ferdsel på kvelds- og nattestid.

## **1.8 Belysningsplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse for første felt det søkes tillatelse for skal det innsendes en overordnet belysningsplan for hele planområdet.

Belysningsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

## **1.9 Kvalitetsprogram for miljø og energi**

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

## **1.10 Krav om fossilfri bygge- og anleggspllass**

Bygge- og anleggspllassen 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.

### **Bestemmelser til arealformål**

2 Bebyggelse og anlegg (tbl. §12-5 nr.1), vertikalnivå 1

**2.1 Fellesbestemmelser for kombinert bebyggelse- og anleggsformål: Forretninger/undervisning (høyskole, universitet)/ kulturinstitusjon (galleri, bibliotek) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet, treningscenter) / kontor/ bevertning**

2.1.1 Felt 4

Det tillates bygget kjellerareal. Kjeller skal kunne forbinde bebyggelse på felt 1, 2 og 3. Tillatt BRA følger av reguleringsbestemmelsenes punkt 3.1.1.

3 Bebyggelse og anlegg (tbl. §12-5 nr.1), vertikalnivå 2

**3.1 Fellesbestemmelser for kombinert bebyggelse- og anleggsformål: Forretninger/undervisning (høyskole, universitet)/ kulturinstitusjon (galleri, bibliotek)/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet, treningscenter) / kontor/ bevertning**

3.1.1 Utnyttelse og bruk

Tillatt bruksareal for ny bebyggelse innenfor planområdet totalt skal ikke overstige BRA= 39 400 m<sup>2</sup>. Tillatt bruksareal for ny bebyggelse over terreng innenfor planområdet skal ikke overstige 20 850 m<sup>2</sup>. Teoretiske etasjeplan regnes ikke med i BRA.

Det tillates inntil to kjellerplan. Tillatt bruksareal under terreng skal ikke overstige BRA 3350 m<sup>2</sup>. Som bruksareal under terreng regnes arealer der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er 0,5 m eller lavere. Under terreng skal ikke tekniske rom, trapper, heiser, korridor, parkeringsanlegg, garderobe og lager regnes med i bruksareal.

Tillatt areal til forretningsformål, bevertning og utadrettet tjenesteyting skal ikke overstige 8700 m<sup>2</sup> BRA. Innenfor hvert felt skal det være minst 100 m<sup>2</sup> være bevertning, forretning eller annen utadrettet tjenesteyting innenfor tillatt utnyttelse. Forretningsformål og bevertning tillates kun i underetasje, 1. og 2. etasje.

3.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense, regulerte høyder og bestemmelseområder #1 og #2 som vist med bestemmelsesgrense på plankartet.

Maksimalt tillatte byggehøyder er angitt i plankartet for hvert felt.

3.1.3 Utforming av bebyggelsen

Området skal ha høy arkitektonisk kvalitet i bebyggelse og utearealer. Kravet omfatter også bygulv, vind-, støy- og solskjerming, belysning, utvendige tekniske installasjoner og møbler, utstyr og installasjoner knyttet til uteservering.

De tre byggene skal gis egenartet arkitektonisk utforming innenfor et helhetlig formspråk, der variasjon tillates i fasade-, tak- og volumoppbygging, materialvalg og vindusarrangement. Det enkelte volums

arkitektoniske uttrykk skal være lesbart i hele bebyggelsens høyde slik at byggene arkitektoniske hovedgrep er gjenkjennelig i hele bygningens høyde, også ned mot bakkenivå.

Bebyggelsens 1. og 2. etasje mot Norbygata, Urtegata, Nylandsveien og felles gatetun skal utformes med særlig vekt på arkitektonisk kvalitet, bebyggelsens møte med bakken, og gode overgangssoner mellom inne og ute. Fasadene i 1. etasje skal hovedsakelig være åpne slik at virksomheten innenfor er synlig fra, og henvender seg ut mot, fortau og felles og offentlig gatetun.

### 3.1.4 Parkering

All parkering for bil skal anordnes i parkeringskjeller, med unntak av plasser på terrenget for forflytningshemmede. Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil: (maksimum antall plasser)

- Kontor 0,1 pr. 100 m<sup>2</sup>
- Forretning 0,2 pr. 100 m<sup>2</sup>
- Undervisning 1 pr. 10 årsverk

Sykkel (minimum antall plasser)

- Kontor 2,1 pr. 100 m<sup>2</sup>
- Forretning 1,8 pr. 100 m<sup>2</sup>
- Undervisning 48 pr. 10 årsverk

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med forflytningshemninger.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømmuttak for el-bil, med senere muligheter for tilretteleggelse av samtlige parkeringsplasser.

Sykkelparkering skal i hovedsak etableres under terrenget. Det tillates 30 sykkelparkeringsplasser på terrenget. Ved etappevis utvikling av området kan midlertidige sykkelparkeringsplasser etableres på terrenget.

Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- og familiesykler. Om parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlastet. Det skal avsettes arealer for service til sykkel, i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstrautstyr. Det skal etableres garderober og dusj i tilknytning til sykkelparkering.

### 3.1.5 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

### 3.1.6 Renovasjonsløsninger og varelevering

Renovasjonsløsninger skal håndteres i bebyggelsen. Arealer for renovasjon tillates ikke eksponert i fasade mot Urtegata, Norbygata og Nylandsveien. Det tillates oppstilling av kjøretøy for varelevering og renovasjon på felles gatetun fra Nordbygata.

Arealer i bygg for renovasjon og varelevering skal skjermes ved hjelp av fasadetiltak, porter eller liknende som hindrer eksponerte renovasjonsløsninger og vareleveringsområder. Skjermingstiltak skal være en integrert del av bygverkets arkitektoniske uttrykk.

### 3.1.7 Fjernvarme

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

### 3.1.8 Tekniske anlegg

Innenfor areal avsatt til kombinert bebyggelses- og anleggsformål tillates oppført nettstasjon/trafo. Ved krav om nettstasjon skal denne plasseres inne i bebyggelse. Endelig effektbehov og plassering av nettstasjon avklares med netteier ved rammesøknad.

### 3.1.9 Støy

Støynivå utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne. Støyskjermede tiltak skal utformes som en arkitektonisk integrert del av bebyggelsen.

## 3.2 Felt 1 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål: Forretninger/undervisning (høyskole, universitet)/ kulturinstitusjon (galleri, bibliotek) /annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet, treningscenter)/kontor/ bevertning

### 3.2.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal for felt 1 skal ikke overstige 15 300 m<sup>2</sup> BRA. Ny bebyggelse over terreng i form av tilbygg og påbygg på tak skal utgjøre maksimalt 2250 m<sup>2</sup> BRA.

### 3.2.2 Høyder

Innenfor de øverste 4,5 m av regulert byggehøyde tillates kun takoppbygg for heis, trappehus samt tekniske installasjoner med et samlet fotavtrykk som ikke overskider 25 % av samlet takflate.

### 3.2.3 Utforming av bebyggelsen

Ved fasadeendring av eksisterende bebyggelse skal bygningens horisontale hoveduttrykk videreføres. Fasaden mot Norbygata i 1. og 2. etasje skal et åpent fasadeuttrykk mot gateplan med vinduer, inngangspartier og materialskift som skaper variasjon i fasadens lengdevirkning. Tilbygg skal ha henvendelse mot gatetun 2. Tilbygget skal krage ut over gatetunet. Det tillates ikke utkraging ut over formålgrensen. Tilbygget skal på gateplan ha en åpen og utadrettet henvendelse mot gatetun og Norbygata. Hovedinngangspartiet skal plasseres mot gatetunet.

## 3.3 Felt 2 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål: Forretninger/undervisning (høyskole, universitet)/ kulturinstitusjon (galleri, bibliotek)/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet, treningscenter)/kontor/bevertning

### 3.3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal for felt 2 skal ikke overstige 19 150 m<sup>2</sup> BRA.

### 3.3.2 Plassering

Fasade mot Nylandsveien og Urtegata skal ligge i formålgrensen. Mot Norbygata skal bebyggelsens møte med terreng trekkes minst 7 m tilbake fra formålgrensen. Det tillates utkraging i retning Norbygata på minst 5 m fra bebyggelsens møte med terreng. Utkraging skal ingen steder være lavere enn 3,5 m over terreng. Det tillates ikke utkraging ut over formålgrensen.

### 3.3.3 Høyder

Dominerende fasadegesims skal ikke overstige kote + 32 mot Urtegata, Nylandsveien og Norbygata. For tiltak over kote + 32 skal minimum 90 % av fotavtrykket trekkes minst 3,5 m inn fra gesims på underliggende etasje mot Urtegata, Nylandsveien og Norbygata. For tiltak over kote + 35,5 tillates kun takoppbygg for heis, trappehus og tekniske illustrasjoner som ikke overskider 25 % av underliggende etasje. Tiltak må trekkes minst 8 m fra hovedgesims på underliggende etasje mot Urtegata, Nylandsveien og Norbygata. For tiltak over kote + 40 tillates kun takoppbygg for heis, trappehus og tekniske illustrasjoner som ikke overskider 10 % av underliggende takoppbygg.

### 3.3.4 Utforming, fasader

Fasade mot Nylandsveien skal ha felter med inntrukket fasadeliv rundt utvalgte inngangspartier, bevertningslokaler, vindusfelt og mot gesims. Fasader skal utformes med materialitet og detaljering slik at det oppstår en tydelig variasjon innenfor et helhetlig fasadekonsept. Fasaden skal brytes opp i form av utkraging, inntrekning, og/eller materialskift i større fasadepartier.

Det skal etableres minimum 3 innganger til publikumsrettet formål mot Nylandsveien.

Fasaden mot Norbygata skal ha utkraging som beskrevet i bestemmelsenes 3.3.2. Byggverket skal gis en oppbrutt og variert vertikal fasadestruktur der utkragede bygningsdeler skaper en visuell portaleffekt mellom bebyggelse på felt 2, felt 1 og i felles gatetun. Under utkraging på felt 2 kan det etableres et lite torg.

## 3.4 Felt 3 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål: Forretninger/undervisning (høyskole, universitet)/ kulturinstitusjon (galleri, bibliotek) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet, treningscenter/kontor/bevertning)

### 3.4.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal for felt 3 skal ikke overstige 4850 m<sup>2</sup> BRA. Ny bebyggelse i form av tilbygg og overbygging av bakgård skal utgjøre maksimalt 1600 m<sup>2</sup> BRA.

### 3.4.2 Høyder

Eksisterende møne- og gesimshøyde videreføres med saltaksform. I takflaten mellom møne- og gesimslinje mot bakgården tillates takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner med største høyde tilsvarende mønehøyden. Ingen tiltak skal ha høyere enn mønehøyden.

### 3.4.3 Utforming av bebyggelsen

Ved fasadeendring av eksisterende bebyggelse skal bygningens arkitektoniske hoveduttrykk videreføres. Fasaden mot Urtegata og felles gatetun 2 skal gis et åpent fasadeuttrykk med vinduer, inngangspartier og mulighet for innsyn i lokaler på gateplan. Det tillates horisontale og vertikale utvidelser av vindusstørrelsene på plan 1.

Fasade mot bakgård tillates endret for innpassing av nye dører, vinduer, ramper, gangbroer, tekniske installasjoner og andre tiltak. Utforming av tiltak i bakgård skal ha et arkitektonisk uttrykk som støtter opp under og samspiller med fasadeutformingen i bebyggelse på felt 1.

Ramper, trapper og andre tiltak for adkomst og universell utforming i fasaden mot Urtegata og felles gatetun skal i materialitet, farge og utførelse harmonere med byggets eksisterende arkitektoniske hoveduttrykk.

Det tillates etablering av portrom gjennom byggverket fra felles gatetun og Urtegata mot bakgård med høyde inntil 8 m over terren og fri bredde inntil 5 m. Minste størrelse på portrom er høyde 4 m og fri bredde 3 m. Hovedinngangspartiet skal ha henvendelse ut mot felles gatetun.

## 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (tbl. § 12-5 nr. 2)

### 4.1 Kjøreveg

Kjøreveg skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

### 4.2 Fortau

#### 4.2.1 Fortau 1

Fortau 1 skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Det skal plantes minst 2 nye bytrær i Norbygata og minst 5 nye bytrær i Nylandsveien. Minsteantallet trær kan reduseres dersom det dokumenteres at byggverk på felt 1 eller tekniske installasjoner, kabler eller ledninger i grunnen er til hinder for planting av bytrær. Fortau 1 skal være utformet og dimensjonert for innkjøring til gatetun 1.

#### 4.2.2 Fortau 2

Fortau 2 skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

### 4.3 Gatetun

#### 4.3.1 Gatetun 1

Gatetun 1 skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Gatetunet skal gi kjøreatkomst til tilstøtende bebyggelse og anlegg i Urtegata. Overganger fra gatetunet til kjøreareal og fortau skal gis en utforming tilpasset gående og syklister. Gatetunet skal utformes slik at gående og syklende prioriteres og biltrafikk holder lav hastighet. Gatetunet skal utformes som flomvei med nødvendige tekniske installasjoner for håndtering av overvann og flomvann. Systemer, installasjoner og anlegg for håndtering av flom- og overvann over terrenget skal ha en utforming som bidrar til områdets helhetlige arkitektoniske uttrykk og bymøblering.

Innenfor gatetunet skal det plantes minst fem nye bytrær. Minsteantallet trær kan reduseres dersom det dokumenteres at tekniske installasjoner, kabler eller ledninger i grunnen er til hinder for planting av bytrær.

#### 4.3.2 Gatetun 2

Gatetun 2 skal være felles for gnr./bnr. 230/223 og eiendommer som senere måtte bli fradelt denne eiendommen. Gatetun skal ha høy funksjonell og estetisk kvalitet. Det skal utformes slik at det samspiller både estetisk og bruksmessig med tilliggende bebyggelse, gatetun, fortau og øvrige bygulv. Gatetunet skal ha høy materialmessig standard. Det skal etableres minst 1 parkeringsplass for forflytningshemmede på gatetunet.

Bruk av vegetasjon inkludert trær skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Innenfor gatetunet skal det plantes minst tre nye bytrær. Minsteantallet trær kan reduseres dersom det dokumenteres at tekniske installasjoner, kabler eller ledninger i grunnen er til hinder for planting av bytrær.

Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som estetisk element. Det skal etableres ikke-kommersielle benker og sitteplasser. Det skal tilrettelegges for temporære arrangementer. Det tillates sykkelparkering. Det tillates etablering av nedstigningstårn, sykkelramper og andre nødvendige tekniske installasjoner i gatetunet. Fysiske tiltak og sperringer som hindrer uønsket kjøring i gatetunet skal ha høy arkitektonisk kvalitet og gis en utforming som er integrert med øvrig arkitektur og byromsmøblering.

I gatetunet tillates varelevering og renovasjon. Gatetunet skal opparbeides allment tilgjengelig.

## 5 Bestemmelser til bestemmelsesområde

Bestemmelseområdene #1 og #2 er vist med bestemmelsesgrense på plankartet.

### 5.1 Bestemmelsesområde # 1 Bakgård

Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppført tilbygg, gangbroer, trapper, balkonger, heiser og andre tiltak som forbinder byggene på felt 1 og 3. På bakkeplan tillates møblering, tekniske installasjoner og andre tiltak for etablering av oppholdsarealer, serveringssteder, bygulv og andre funksjoner.

Arealet kan overbygges med tak mellom felt 1, 3 og gnr./bnr. 230/362. Det tillates vinduer i takflaten. Ingen tiltak skal ha høyde som overskridet mønehøyden på eksisterende bygning på felt 3. Måleverdige arealer skal medregnes i tillatt BRA for felt 3.

Dersom bakgården ikke overbygges skal areal på terrenget i bakgården oppfylle relevante krav til ubebygde arealer i planområdet.

### 5.2 Bestemmelsesområde # 2 Kjeller

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det bygget kjellerareal. Kjeller skal kunne forbinde bebyggelse på felt 1, 2 og 3. Tillatt arealbruk og BRA følger av reguleringsbestemmelsenes punkt 3.1.1.

## 6 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

### 6.1 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak innenfor felt 2 i reguleringsplanen for Urtegata, skal byromsseksvensen Akerselvaallmenningen fra Vaterlandsparken til sporområdet være sikret opparbeidet. Området skal videreutvikles til en grønn og attraktiv parkmessig kopling til Bjørvika ved å gjenåpne Akerselva nord for sporområdet, opparbeide nye bredder med parkmessig preg, samt trekke turdraget langs elva ned til sporområdet. Seksvensen skal tilrettelegge for økte personstrømmer gjennom rause byrom, gang- og sykkelforbindelser, herunder, men ikke begrenset til; opparbeidelse av flater under Nylandsbroen som torg, ev. med vannspeil, og etablering av vertikale forbindelser for gående mellom gatenivå og Nylandsbroa. Byromsseksvensen skal fremstå som bynatur, med stauder, busker og trær og tilrettelegges for opphold og rekreasjon, med benker og andre sittemøbler/sitteflater, og sikres god kontakt med vannet, f.eks. gjennom nedtrapping og brygger.

### 6.2 Før bebyggelse tas i bruk

Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Takflatene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente takplanen før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.  
Belysning skal være opparbeidet i tråd med den godkjente belysningsplanen før det gis midlertidig brukstillatelse.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn i felt 2 skal fortau langs Nylandsveien, fra Norbygata til Urtegata, være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn i felt 2 skal fortau og kjøreveg i Norbygata være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i felt 2 skal gatetun i Urtegata med avgrensning vist i plankartet være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.03.2021 sak 65.**

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 01.11.2021