

Planbestemmelser for Gullhaug torg 1

Detaljregulering for gnr./bnr. 77/335 m.fl.

Kartnummer ONOR-202011062-1, dato 05.03.2025

Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for ny boligbebyggelse i sentrum av Nydalen med utadrettet virksomhet mot Gullhaug torg. Gullhaug torg og Gullhaugveien som i dag er regulert som private felles avkjørsler foreslås omregulert til offentlig veg, og skal opparbeides med vegetasjon og slik at det legges til rette for lav kjørehastighet og prioritering av gående.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Kvalitetsprogram for miljø og energi

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

1.2 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien på egen eiendom, utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk klimaservicesenter. 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: Overvann for Trinn 2 bør fortrinnsvis håndteres lokalt og åpent, men kan føres til offentlig overvannsledning i Gullhaug Torg. Dette forutsetter trygg avledning slik at vannet ikke fører til ulempe i resipient (erosjon, oversvømmelse eller 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 byggeområde og park. Valgte løsninger skal begrunnes. Valg av løsning for flom skal forelegges Vann- og avløpsetaten og Bymiljøetaten for uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

Eksisterende dreneringslinjer 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.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, treningssenter, helse og velvære) / kontor / bevertning

2.1.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal = 18 500 m² BRA.

Lokaler i 1. etasje som er henvendt mot Gullhaug torg samt de to hjørnelokalene mot Gullhaugveien skal i hovedsak benyttes til forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, treningssenter, sportsaktiviteter (dans, kampsport o.l.), helse og velvære) / kontor / bevertning. Boliger tillates ikke i disse lokalene.

I første etasje mot Gullhaugveien skal det innpasses et min. 120 m² stort fellesareal for boligene. Fellesarealet skal ha kjøkken og bad og kunne inndeles med tanke på fleksibel bruk, herunder innpassing av en gjesteleilighet.

Trafo tillates innpasset med fasade og adkomst fra Gullhaug torg.

Arealer til forretning, kontor, annen offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning skal minst utgjøre 1 500 m² og kan samlet utgjøre inntil 3 300 m² BRA.

Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har en himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal.

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.

Angitt kotehøyde i gårdsrommet angir maks. høyde for overkant dekke i gangsoner. Kantsteiner, vegetasjonsfelter, eventuelle terrengformasjoner mv. kan ha større med større høyde dersom det godkjennes i utomhusplanen.

Balkonger kan krage maks. 2,0 meter ut fra fasadeliv i gårdsrom og 1,0 meter ut fra ytre fasadeliv, forutsatt at de er innenfor formålsgrensen. Balkonger tillates ikke å krage ut fra fasadelivet mot Gullhaug torg, inkl. søndre hjørne.

2.1.3 Utforming av bebyggelsen

Det skal benyttes materialer med lang levetid og lite vedlikeholdsbehov. Materialer i fasader og bærekonstruksjoner skal være egnet for gjenbruk eller gjenvinning i framtiden.

Kvartalet skal underdeles i forskjellige hus som skal ha ulike fasadeuttrykk. Fasadenes hovedmateriale skal være variasjoner av tegl med innslag av andre materialer i jordfarger som finnes i den historiske bebyggelsen i Nydalen. Detaljering, rekkverk og enkeltelementer kan være i andre materialer.

Publikumsrettede funksjoner skal ha åpne fasader med fysisk henvendelse/inngangsparti og visuell kontakt til Gullhaug torg og o_park. I 1. etasje mot Gullhaug torg skal de publikumsrettede arealene ha en netto etasjehøyde på minimum 4,0 meter med en minste dybde på 4 meter målt fra fasadeliv.

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

Rekkverk skal bygges i glass eller annen transparent konstruksjon som spiler e.l. og skal være maks. 1,5 meter høye og tilbaketrukket fra gesims med minimum 1 meter.

Takgjennomføringer for ventilasjon og avtrekk, eventuell støy- og vindavskjerming, inspeksjonsluker og trappeoverbygg skal være inntrukket fra fasadelivet, med høyde over ferdig opparbeidet takflate tilsvarende maks. 1,5 x inntrekning / inntil 3,5 meter høyde. Dersom slike innretninger legges til trapp-/heisoppbygg, kan de ha samme høyde som trapp-/heisoppbygget.

Det tillates oppført lette konstruksjoner (veksthus, pergola o.l.) med inntil 15 m² grunnflate på takhagene.

Minimum 50 % av takflatene skal anlegges som blågrønne tak beplantet med sedum, gress, mose eller andre vekster med tilsvarende eller bedre egenskaper for fordøyning av overvann.

Vekst- og drenslag på tak skal dimensjoneres slik at det kan holde tilbake vann i de mengder som er forutsatt i plan for overvannshåndtering, jf. pkt. 0.

2.1.4 Sikring av bebyggelsen mot flom

Bebyggelsen skal utformes med tilstrekkelig sikkerhet mot flom, fortrinnsvis ved å utforme det omkringliggende terrenget slik at vann ledes trygt forbi. Dersom dette ikke er mulig skal den nederste delen av bebyggelsen bygges vanntett med opplegg for midlertidig flomsikring, eller prosjekteres slik at bygningen tåler oversvømmelse. Dokumentasjon på flomsikring skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

2.1.5 Krav til utearealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger skal utgjøre minimum 16 % av boligens bruksareal (BRA), hvorav minimum 60 % skal etableres på terreng eller lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal (SFUA).

- Minst 20 % av terreng eller lokk på/over gateplan skal ha vegetasjonsdekke med minst 1 meter jorddybde for å kunne beplantes med busker og trær. Det skal plantes min. 8 trær som i utplantningstidspunktet er min. 5 meter høye.

Minst 20 % av utearealet på terreng/lokk skal være solbelyst minimum 5 timer 1.mai.

Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for lek og opphold for ulike alders- og brukergrupper. Brannoppstillingsplasser kan inngå i grunnlag for beregning av MFUA dersom de integreres i utomhusplanen som attraktive aktivitetsarealer og utformes med høy kvalitet i materialbruk. Alle beboere skal ha tilgang til takhager.

Boligprosjektet skal tilfredsstillende blågrønn faktor = 0,7 eller bedre. Kjørevei og fortau skal tilfredsstillende blågrønn faktor = 0,1 eller bedre for planområdet samlet.

2.1.6 Utomhus- og takplan

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

Utomhusplanen skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal vise utearealer innenfor byggeområdet med sykkelparkeringsplasser på terreng, belysning, renovasjon, varelevering, brannoppstillingsplasser, overvannshåndtering, eksisterende og nytt terreng og beplantning.

Nytt terreng i gårdsrommet skal utformes med variasjon i høyder og med beplantning som skaper definerte oppholdssoner for lek og rekreasjon. Inntil 30 % av gårdsrommet kan ha høyde inntil 1,0 meter over angitt høydenivå for gangsoner, ref. pkt. 2.1.2.

Planen skal redegjøre for materialbruk for faste belegg, kantmarkeringer, oppstillingsplass for brannbil og møblering.

Takplan skal vise lokalisering og utforming av felles uteoppholdsarealer iht. MFUA-krav med soneinndelinger, eventuell støy- og vindavskjerming, leke- og oppholdsarealer, utstyr for sittegrupper og beplantning, tekniske installasjoner som takgjennomføringer for ventilasjon og avtrekk, takluker samt eventuelle trappeføringer fra bolig til takterrasse eller mellom ulike taknivåer.

2.1.7 Avkjørsel og varelevering

Gullhaug torg 1 skal ha avkjørsel fra Gullhaug torg som vist med pil på plankartet.

Varelevering skal skje fra vareleveringslommer på offentlig gategrunn.

2.1.8 Renovasjon

Renovasjon for bolig skal løses innenfor byggeområdet med nedgravde avfallsbeholdere som er tilgjengelige for tømning fra Gullhaugveien. Renovasjonsbil skal ha oppstillingsplass langs offentlig veg. Renovasjonsløsning skal godkjennes av Renovasjonsetaten ved søknad om tillatelse til tiltak.

2.1.9 Parkering

Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav for tett by i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022. Antall parkeringsplasser skal være:

Bil:

- Maks. 0,4 plasser per 100 m² bolig
- Ingen bilparkering for øvrige formål

Sykkel:

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

Det skal avsettes min. 5 m² til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstrauststyr.

2.1.10 Boligsammensetning

Krav til boligsammensetning:

- Maksimum 35 % av leilighetene kan være mellom 35 og 50 m² BRA.
- Minimum 40 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² integrert.
- Det tillates ikke boenheter under 35 m² BRA.

Ensidig nordøstvendte leiligheter tillates ikke.

2.1.11 Støy

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

Det tillates støynivå utenfor fasader på ny bebyggelse i gul støysone, forutsatt at følgende avbøtende tiltak gjennomføres:

- Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Minst 50 % av oppholdsrom, herunder minst ett soverom, skal ha luftevindu/balkongdør mot stille side. Der det ikke er mulig å tilfredsstille kravet til oppholdsrom mot stille side, kan det benyttes tekniske løsninger og andre avbøtende fasadetiltak for å oppnå dempet fasade for oppholdsrom. Dette tillates for maksimalt 15 % av leilighetene.
- Som avbøtende tiltak for å sikre dempet fasade tillates:
 - Tett rekkverk og lydabsorberede balkonghimling.
 - Hel eller delvis innglassing av balkonger med mulighet for lufting mot balkong. Balkongen må ha god luftemulighet.
 - Skjermet luftevindu der det monteres en glass-skjerm foran del av vinduet som kan åpnes.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner som tilfredsstiller grenseverdikravet i tabell 2 i T-1442/2021.

Alle leiligheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.

2.1.12 Fjernvarme

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

2.1.13 Energi

Solcellepaneler tillates som frittstående anlegg på tak og/eller som arkitektonisk integrerte elementer i fasader. Solcellepaneler på tak skal være tilbaketrukket min. 1,5 meter fra gesims. Solcellepaneler skal være ikke-reflekterende.

2.2 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – forretning/kontor/bevertning/industri/lager

Området kan benyttes til sykkelparkering, møblering, vegetasjon, overvannstiltak o.l. Adkomst for buss og lastebil til eksisterende port på sørsiden av Riksteatret skal opprettholdes.

Ved søknad om tiltak innenfor feltet skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 som viser plassering og utforming av møblering, belegning, belysning, beplantning, overvannshåndtering og sykkelparkering. Planen skal vise hvordan feltet forholder seg til tilliggende offentlige arealer.

Utomhusplanen skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten samtidig med rammetillatelse / tillatelse til tiltak.

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

3.1 Veg og fortau

Veg (o_Veg1-3) og fortau (o_SF1-8) skal være offentlig, og opparbeides med tverrsnitt og bredder som vist på plankartet.

Fortau SF3 skal være privat. Det skal være sømløs overgang mellom fortau SF3 og de offentlige fortauene langs Gullhaugveien og Gullhaug torg. Gatesnittet for Gullhaugveien og Gullhaug torg skal opparbeides slik at det legges til rette for lav kjørehastighet og slik at gående prioriteres.

Det skal etableres fortau i Gullhaugveien og Gullhaug torg som vist på plankartet. Det tillates innpasset vegetasjon innenfor fortausarealet, forutsatt at det opprettholdes en minste fri bredde for ferdsel og vedlikehold på 2,0 meter.

Innenfor areal avsatt til veg tillates det opparbeidet kjørevei, overvannsanlegg, beplantningsfelter og møblering innenfor gatesnittet.

Arealet mellom kjørebane og støttemur i nord skal opparbeides som en kjøresterk bankett. Det skal innpasses min. 20 trær. Åpen jord rundt treets stamme, beskyttelse, stammeomkrets og jordvolum skal være iht. krav i Gatenormalen.

Det skal innpasses fartsreducerende tiltak i form av innsnevring i kjørebanen.

Ved innsending av søknad om rammetillatelse for bebyggelsen skal det foreligge en landskapsplan i målestokk 1:200 som redegjør for utformingsprinsipper for offentlige veianlegg, og som skal være grunnlag for senere byggeplan. Planen skal vise kotert terreng, blågrønne arealer og prinsipper for overvannshåndtering for gatene, inkludert rensing og urban flom, prinsipper for vegetasjon, kjørearealer med innsnevringer / fartsreduserende tiltak, atkomst, lommer for varelevering og renovasjonsløsning / oppstilling av renovasjonsbil og brannbil, oppholdsarealer, fotgjengerprioriterte soner / veikryssinger, møblering, belysning, sykkelparkering, samt en overordnet plan for belysning. Landskapsplanen skal forelegges Bymiljøetaten for uttalelse.

Ved innsending av søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon iht. Håndbok R700 Tegningsgrunnlag (Statens vegvesen 2019) – krav til tekniske tegninger for tidlige planfaser (oversikts- og reguleringsplaner).

Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse for veg skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten. Byggeplanen skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal vise materialbruk for faste belegg, beplantning, kantmarkeringer, møblering, belysning, overvannshåndtering, arealer for snøopplag, sykkelparkeringsplasser, nytt terreng og overganger mot tilgrensende bygninger, veier, fortau og park.

3.2 Gatetun

Gatetunet skal være offentlig og utformes som sambruksareal der gående og syklende prioriteres i utformingen. Det skal være likt dekke i hele gatebredden, uten nivåforskjeller. Naturlige gangakser skal holdes åpne for fri ferdsel. Dersom det etableres soner med beplantning og møblering, skal disse fungere som fartsreduserende tiltak for biler. Sykkelparkering for forretning, bevertning, tjenesteyting og næring tillates. Overgangen til omkringliggende gatetun skal være trinnfri.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Park

4.1.1 Utforming

Samordnet med regulert park på naboeiendommen i Nydalsveien 36-38 skal det opparbeides en universelt utformet gangforbindelse gjennom parken som forbinder Gullhaugveien og Gullhaug Torg. Gangforbindelsen skal opparbeides med en bredde på minimum 2 meter, og skal gis en tydelig markering gjennom bruk av belegg, kantmarkering og/eller andre visuelle ledeelementer. Møblering og mindre oppholdssoner skal innpasses i tilknytning til gangforbindelsen.

I tilknytning til den universelt utformede gangforbindelsen skal det opparbeides en trappeforbindelse som forbindelse mellom Gullhaugveien og Gullhaug Torg.

Parken skal opparbeides med beplantning med tanke på årstidsvariasjon. Jordtykkelse skal være min. 0,8 meter på 30 % av arealet. På området skal det plantes villflorastauder med opprinnelse fra så nært Oslo som mulig.

4.1.2 Byggeplan

Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse for park skal det foreligge byggeplan. Byggeplanen skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal vise materialbruk for faste belegg, beplantning, kantmarkeringer, møblering, belysning, overvannshåndtering, arealer for snøopplag, nytt terreng og overganger mot tilgrensende bygninger, veier og fortau.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Faresone – flomfare h320 (pbl. § 11-8 a)

Tiltak innenfor hensynssone H320 skal sikres mot flomfare. Dokumentasjon på flomsikring skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde #1 (tverrakse)

Mot Gullhaugveien skal det etableres en minimum 8 meter bred åpning i bebyggelsen. Åpningen kan overbygges fra og med 4. etasje.

Mot Gullhaug torg skal det etableres en minimum 8 meter bred trapp i direkte forlengelse av åpningen mot Gullhaugveien. Åpningen skal ikke overbygges.

Tverraksen skal utformes som en del av felles utomhusarealet og inngå i utomhusplanen. Renovasjonsløsning tillates plassert i åpningen mot Gullhaugveien.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før rammetillatelse

7.1 Sandakerveien

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

7.2 Flomløp

Før det gis rammetillatelse, skal nytt åpent og permanent flomløp, på vestsiden av Gullhaug torg 2B, fra nedstrøms kulvert til oppstrøms kulvert, være sikret opparbeidet.

8 Før midlertidig brukstillatelse

8.1 Offentlig vei

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal Gullhaug Torg (veien) inkludert svingen nord i Gullhaugveien (o_Veg2-3, o_Fortau SF4-8) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

8.2 Gatetun

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal o_Gatetun være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

8.3 Park

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen, skal park på egen eiendom, og en gangforbindelse mellom Gullhaugveien og Gullhaug torg være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

8.4 Uteoppholdsarealer

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen skal alle felles uteoppholdsarealer og annet ubebyggt areal innenfor byggeområdet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhus- og takplan.

8.5 Overvann

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

8.6 Blågrønne tiltak

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen skal alle blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

8.7 Støy

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen skal tiltak for demping av støy være ferdigstilt i henhold til detaljert støyutredning.

OSLO KOMMUNE

**Detaljregulering med plankart og bestemmelser ble egengodkjent ved
bystyrets vedtak av 27.08.2025, sak 213/25.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 01.09.2025.