

Prosjekt:

Nytt sykehus på Aker

Regulering

Tittel:

Reguleringsbestemmelser

01	Statlig regulering – offentlig ettersyn		11.05.22	ANHE	AIVE	LSYOSL
Rev.	Beskrivelse		Rev. Dato	Utarbeidet	Kontroll	Godkjent
Kontraktor/leverandørs logo:		Bygg nr:	Etasje nr.:	Systemgr.:	Antall sider:	
 Bright ideas. Sustainable change.					Side 1 av 27	
Prosjekt:	Utgivernr:	Fag:	Dok.type:	Løpenr:	Rev.nr.:	Status:
NSA	8302	Z	RA	0002	01	G

Reguleringsbestemmelser alternativ 1A

Detaljregulering for Trondheimsveien 235, Aker sykehusområde
gnr./bnr. 86/265 m.fl.

Kartnummer: NO-201704677-1b, datert 10.05.2022

Planens hensikt

Hovedmålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av nytt sykehus for somatikk, psykisk helsevern og tverrfaglig spesialisert rusbehandling på Aker sykehusområde. Utviklingen skal revitalisere området slik at det blir et funksjonelt, lesbart og tilgjengelig sykehusområde. Sykehuset skal ha høy estetisk kvalitet med vekt på bærekraftige, langsiktige løsninger.

1 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Dokumentasjonskrav

Miljøoppfølgingsplan

Som del av søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal omfatte trafiksikkerhet, støy og vibrasjoner, luftforurensning, utslipp til vann og grunn, nærmiljø, naturmiljø og tiltak mot spredning av fremmede arter, kulturminner, massehåndtering, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfasen og driftsfasen der det er relevant.

Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan

Som del av søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en miljøteknisk grunnundersøkelse med tilhørende tiltaksplan. Tiltaksplanen skal redegjøre for håndtering av forurenset grunn i henhold til gjeldende lovverk, samt redegjøre for tiltak for å ivareta hensyn til helse og miljø.

Landskapsplan og takplan

Som del av søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en utomhus-/landskapsplan og overordnet takplan i minimum målestokk 1:1000. Landskapsplanen skal vise sammenheng med og avgrensning mellom grøntområder og tilliggende felt for bebyggelse og samferdselsstruktur.

Landskapsplanen skal utarbeides i henhold til prinsipper for universell utforming, og skal vise tiltaket og eksisterende bebyggelse, adkomst, interne veier, gangareal, parkeringsplasser på terreng, sykkelparkering, varelevering, eksisterende og ny beplantning, terrengendringer,

gjerder og støttemurer, utforming av uteareal og plassering av nettstasjoner og renovasjonsanlegg, eksisterende og nytt terreng samt lokal overvannshåndtering.

Takplanen skal vise soneinndeling for uteoppholdsarealer, tekniske installasjoner, beplantning og andre tiltak på tak.

Overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivare tatt 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.

Ved en trinnvis utbygging skal det, som del av rammesøknad for første byggetiltak, leveres en felles overvannsplan som omfatter hele planområdet. Planen skal godkjennes av Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten.

Dokumentasjon av bygg 27

Før riving av bygg 27 skal:

- eksisterende dokumentasjon om bygningen (hos eier og kommune) samles og systematiseres
- bygningen inventeres på forvaltningsplannivå
- bygningens konstruksjon, byggemåte, materialbruk og detaljering undersøkes og dokumenteres visuelt og verbalt
- bygningen dokumenteres gjennom scanning av hele eksteriøret i kvalitet god nok til å fungere som fasadetegninger, høyoppløste ortofoto og grunnlag for 3D-modellering.

Ovennevnte sikrer relevante kildeverdier som grunnlag for retrospektivt å utarbeide byggetegninger og byggebeskrivelse for bygningen.

Det sikrer også god representasjon av bygningens opplevelsesverdi, herunder miljøvirkning, gjennom foto, tegninger, kart og 3D-modell.

Rigg- og marksikringsplan

Som del av søknad om igangsettelsestillatelse skal det foreligge en rigg- og marksikringsplan for alle bygge- og anleggstiltak. Planen skal vise anleggssone, riggområder, midlertidige deponier, anleggsfunksjoner, anleggsveier og veier for gående og syklende, kjøre- og gangadkomst til berørte eiendommer, anleggsgjerder, sikringsområder og trær som skal beholdes. Det kan sendes inn rigg- og marksikringsplan for flere felt samtidig.

Riggområdene skal plasseres på en måte som skåner terreng og ikke beslaglegger mer areal enn nødvendig. Det skal gjøres skjermingstiltak der dette er nødvendig.

Massehåndteringsplan

Som del av søknad om igangsettelsestillatelse skal det foreligge en massehåndteringsplan for alle bygge- og anleggstiltak. Planen skal redegjøre for midlertidig lagring av jordmasser, hvordan overskuddsmasser skal håndteres og hvordan spredning av fremmede arter skal unngås.

Byggeplan for samferdselsanlegg

Byggeplan for samferdselsanlegg skal utformes i henhold til prinsipper om universell utforming og foreligge ved søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg. Byggeplan skal vise materialbruk for faste belegg, beplantning, kantmarkering, møblering, belysning, overvannshåndtering, nytt terreng og arealer for snøopplag. Byggeplan skal vise overgang mot tilgrensende bebyggelse.

Byggeplan for Kjørevei 6, Fortau 7-8, Torg 3, Kollektivholdeplass og Annen veigrunn – grøntareal 1-3 skal forelegges og godkjennes av Statens vegvesen for statlige veianlegg. Bymiljøetaten og Byantikvaren skal forelegges byggeplanen for statlige veianlegg. Bymiljøetaten skal forelegges og godkjenne byggeplan for kommunale veianlegg (Kjørevei 5 og 7-8) med langsgående Fortau 4-5 og 10-11 og Annen veigrunn 4-10.

Avkjøringer fra offentlig kjøreveg vises med avkjørselspil i plankartet. Avkjørselspilen kan justeres dersom det er hensiktsmessig med tanke på funksjon.

Tiltak innenfor H190 Sikringssone for Lørentunnelen

Før det gis rammetillatelse for tiltak i sikringssonen for Lørentunnelen skal risikoen vurderes. Det skal foreligge dokumentasjon av sannsynlighet/konsekvens for rystelsesskader/hendelser på/i tunnel, med forslag til avbøtende tiltak. Resultatet av vurderingene skal implementeres i prosjekteringen og dokumentasjonen skal forelegges Statens vegvesen for godkjenning.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i sikringssonen for Lørentunnelen skal det utarbeides faseplaner for trafikkavvikling i anleggsperioden som skal oversendes Statens vegvesen for godkjenning.

1.2 Utforming av utearealer

Uterom og fasade skal samspille gjennom hele planområdet. Gatetun 1-4 (Akerløperen) og Gangareal, Vei 2 (Sinsenaksen) skal samlet sett fremstå som helhetlig utformet, med høy material- og bymessig kvalitet.

Det skal opparbeides veggsoner fra fasadene ut mot Vei 1-2, Torg 1-2 og Gatetun 2 for å oppnå et bymessig uttrykk gjennom bruk av vegetasjon (Staudfelt, buskfelt, blomsterbed eller lignende), terrengtilpasning, konstruksjoner (trapper, ramper, støttemurer), kulverter, plantekar, møblement og annet der dette er hensiktsmessig. Veggsonen kan være inntil 4 meter fra veggen og regnes fra der vegg og terreng møtes.

Aksene Vei 2 (Sinsenaksen) og Gatetun 1 og 2 (Akerløperen) skal utformes med gode oppholdskvaliteter og aktive funksjoner, slik at de danner byrom og møteplasser som knytter

sammen ny bebyggelse i planområdet. Aksene skal beplantes med trær og plantefelt og ha et frodig uttrykk.

Det skal plantes minimum 200 norskproduserte trær innenfor planområdet. Trærne skal ha en variasjon i stammeomkrets mellom 16 og 25 cm på plantetidspunktet. Fordeling av størrelse er 30% 16-18 cm, 30% flerstammede trær og 40% 20-25 cm stammeomkrets. Øvrige parkarealer og randsoner skal beplantes med vegetasjon i flere sjikt for et frodig uttrykk. Vekstjordlaget for trær på terreng skal være minimum 1 meter. Over P-kjeller og kulverter skal det sikres plass til minimum 30 cm vekstjordlag til planting av busker og stauder og minimum 1 meter for trær.

Møbleringen skal utformes for allmenn bruk og lang varighet. Møblering, vegetasjon og belysning skal ta hensyn til ulike aldersgrupper, universell utforming og høy brukerkomfort. Det skal minimum opparbeides en sittebenk per 100 meter i Vei 1-2, Gatetun 1-4 og Torg 1,2 og 5.

Det kan etableres parkeringsplasser for forflytningshemmede (HC-plasser) tilknyttet bygg der det er nødvendig.

1.3 Parkering

For parkering for bil gjelder følgende:

- Bilparkering: Maksimalt 753 plasser
- All ny langtidsparkering for bil skal etableres i eget anlegg.
- Det tillates etablert korttidsparkering for taxi, besøkende, pårørende, utrykkende helsepersonell og parkering for bevegelseshemmede/funksjonsnedsettelse på terreng.
- Minimum 5 % av plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede/personer med funksjonsnedsettelse og skal være plassert nærmest inngangssoner med heis.
- Minimum 20 % av plassene skal ha lademulighet for el-bil.

For sykkelparkering gjelder følgende:

- Sykkelparkering anordnes etter følgende norm beregnet fra tillatt bruksareal (BRA):
- Minimum 2 plasser pr. 100 m² for forskning og undervisning
- Minimum 1 plasser pr. 100 m² for sykehus
- Minimum 50 % av plassene skal etableres innendørs eller under tak utendørs.
- Minimum 20 % av plassene skal ha ladepunkt, og av disse skal minimum 10 % være dimensjonert for transport- og/eller familiesykler.
- Parkeringsareal for sykkel skal være lett tilgjengelig og gi mulighet for innlåsing i avlukke eller låsing til fastmontert stativ eller lignende.

Det skal avsettes areal for vask og reparasjon av sykkel, samt oppbevaring av ekstraustyr i felles anlegg.

Det skal etableres garderobeanlegg i tilknytning til personalinnganger tilpasset behov for sykklister.

1.4 Anleggsfasen

Midlertidige bygge- og anleggsområder

I anleggsfasen tillates planområdet benyttet midlertidig som trafikk- og anleggsområde. Området skal tilrettelegges som adkomst til sykehuset med parkering for besøkende, helsetransport, varelevering og renovasjon.

Når anlegget er ferdig, skal områdene opparbeides i henhold til gjeldende regulering og godkjent landskapsplan, senest ett år etter at Felt 1A er ferdigstilt.

Gang- og sykkeltrafikk

Det skal tilrettelegges for sikre gang- og sykkelforbindelser rundt anleggsområdet i forbindelse med anleggsfasen.

Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 4 og 5, eller nyere revisjoner av disse, legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrenning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

- a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreducerende tiltak.
- d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
- f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Tiltak mot rystelser

For å redusere risiko for skade på eksisterende byggverk, skal det før igangsetting av tiltak utføres besiktigelser og vurdering av behov for vibrasjonsovervåkning etter standarder NS 3424 og NS 8141 eller senere versjoner av disse for de nærmeste bygningene til tiltaket.

Det skal gjøres en særskilt vurdering av risiko for skader, og eventuelle tiltak for å hindre disse, som følge av rystelser og vibrasjoner for byggene Sinsenveien 76 (Refstad), Nordre Sinsen gård, bygg 8, 9, 21, 22, 28 og 60.

Grunnvannstand

Grunnarbeider skal utføres med metoder som forhindrer setningsskader på tilgrensende bebyggelse som følge av grunnvannssenkning.

Grunnvannstand i nærområdet skal overvåkes gjennom anleggsfasen. Det skal utarbeides et overvåkingsprogram av en hydrogeolog for grunnvannet. Grunnvannet bør overvåkes minst ett år før byggestart. Dataene skal deles gjennom kommunens grunnvannsdatabase. Tiltak skal om nødvendig iverksettes for å holde grunnvannsspeilet i byggeområdets influensområde stabilt.

Vann i anleggsfasen

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

1.5 Overvannshåndtering

Overvann i planområdet skal håndteres lokalt og åpent i planområdet så langt det er mulig. Det skal settes av areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende områder. Det er nødvendig å forme terrenget på alle områder hvor det gjøres inngrep i eksisterende terreng, slik at flomvannet blir ledet til trygge flomveier. Eventuelt kan det vurderes å etablere flomsikringstiltak.

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med klimapåslag på minimum 40%. Valg av påslag skal dokumenteres og begrunnes.

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, grønne- og 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.

For å oppnå gode overvannsløsninger kan det brukes varierte virkemidler som regnbed, grønne tak og flersjiktet vegetasjon på tak i byrom, torg og parker. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes, og det skal vurderes om overvannshåndteringsløsning kan brukes som et opplevelseselement i utearealene.

Overvann fra mindre regnskyll skal infiltreres/ håndteres i åpne løsninger (trinn 1). Overvann inntil 20 års gjentakintervall skal fordrøyes i åpne løsninger så langt det er mulig. Overvann ut

over dette skal fordrøyes i lukkede magasiner, og ledes til kommunal overvannsledning (trinn 2). Det skal settes av tilstrekkelig plass til etablering av åpne overvannsløsninger (regnbet/dammer/ vadi/ oversvømmelsesarealer etc.).

Flomvei (trinn 3) skal i hovedsak være i retning Sinsenkrysset. Noe vann kan ledes mot Sinsenveien (Kjørevei 5), men det må da sikres slik at vann ikke kan renne mot boligene øst for Sinsenveien.

1.6 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, eller senere revisjon av denne, legges til grunn.

1.7 Kulturminner som kan fjernes

De berørte kulturminnene, med kulturminne-ID 213161 (#11), 249004 (#13), 249067 (#14), 249069 (#15) og 249070 (#12) som er markert som bestemmelsesområde i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.

1.8 Kraftforsyning

Nettstasjoner tillates oppført i egne rom i bygg. Utforming av rommet skal gjøres i samråd med netteier.

Nettstasjoner som eventuelt oppføres utendørs, tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og regnes ikke med i utnyttelsesgraden for felt/området. Nettstasjoner opparbeidet på bakkeplan skal ha en arkitektonisk utforming og materialbruk som føyer seg inn i omgivelsene de plasseres i.

1.9 Støyskjerm

Støyskjerm skal plasseres som anvist på plankart. Skjermens plassering kan justeres med inntil to meter fra hver side av den juridiske linjen på plankartet. Maksimal kotehøyde for høyeste punkt på støyskjerm er +133.

Skjermen skal sees i sammenheng med omgivelsene, og kan ha sitteplasser, felt med vegetasjon og andre funksjoner. Den skal ha et grønt preg med transparente felter for å slippe inn lys og tillate utsyn. Skjermen skal utformes slik at den tilfører kvaliteter til utsiden og innsiden av skjermen. Det skal være variasjon i skjermens oppdeling og materialbruk.

2 Fellesbestemmelser for Helse-/omsorgsinstitusjon

Innenfor Felt 1-6 tillates helse- og omsorgsfunksjoner, undervisning, forskning, forretningsformål og annen bruk tilknyttet sykehuset. Det tillates kun én dagligvarehandel på maksimalt 800 m² BRA salgsareal innenfor planområdet.

2.1 Utomhusplan / takplan / landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i minimum målestokk 1:500 og takplan i 1:500. Planen skal vise opparbeidelse av de ubebygde arealene, inkludert grøntareal. Planen skal vise oppholdsarealer, gangareal, kjøreareal, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for buss og utrykningskjøretøy på terreng. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon, håndtering av renovasjon, overvann og snø, samt stigningsforhold. Planen skal vise sammenheng mellom terrengoverganger og grensesnitt mot tilgrensende utearealer/samferdselsanlegg/grønnstruktur.

Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse, og skal omfatte det samme området som gjelder i rammetillatelsen. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før brukstillatelse kan gis, eller i løpet av første sommerhalvår etter brukstillatelse.

2.2 Utnyttelse

Maksimal utnyttelse for hele planområdet er 247 050 m² BRA.

BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Rom som helt eller delvis ligger under terreng, og som med dette ikke kan tilfredsstille krav til dagslys, medregnes ikke i BRA. Parkering på terreng medregnes i BRA med 20 m² pr. plass.

Parkeringsareal, underjordiske kulverter og rom for tekniske installasjoner under ferdig planert terreng skal ikke regnes med i BRA.

2.3 Plassering

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Der byggegrenser ikke er vist, er byggegrenser lik formålsgrenser.

Forstøtningsmurer, utvendige trapper, ramper og overvannshåndtering tillates plassert innenfor formålsgrense.

Bebyggelse under terreng (Nivå 1 – under grunnen) tillates trukket fram til formålsgrense.

2.4 Høyder

Innenfor de øverste 4 meter av maksimal regulert høyde tillates kun takoppbygg for tekniske installasjoner (herunder solcelleanlegg), heisrom, trapperom, tekniske rom og luftinntak/utkast. Installasjoner for lynvern (mast, spir) kan overgå maksimal regulert høyde dersom det er nødvendig. For Felt 1AB, Felt 4 (Forsyningssenter), Felt 5 og bestemmelsesområde #9 gjelder egne bestemmelser.

Tekniske installasjoner på tak skal være trukket 1 meter inn fra gesims og skal begrenses til 20 % av takflaten. Solceller kan utgjøre mer enn 20 % av takflaten.

2.5 Utforming

Aker sykehusområde skal samlet sett se ut som et helhetlig sykehusområde med høy estetisk og funksjonell kvalitet. Det skal etterstrebis bærekraftige, langsiktige løsninger i utformingen av bebyggelsen. Bebyggelsen skal ha variasjon i materialbruk og fargeinntrykk. Solceller kan brukes som fasadekledning på deler av fasadene. Fasader og kantsoner skal utformes bevisst i forhold til kulturminner og landskapstrekk, slik at materialmessig gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas, og samtidig gi nybyggene et moderne uttrykk.

Hovedinnganger skal være tydelige og lette å finne. Utadrettede publikumsfunksjoner skal plasseres i tilknytning til inngangspartier mot sentrale gater og byrom.

Tak

Det skal opparbeides grønne tak eller takterrasser med innslag av stedegen vegetasjon på alle takflater, der ikke tekniske installasjoner eller andre praktiske hensyn hindrer det. Minimum 30 % av takflate på nybygg skal være grønne og skal brukes til overvannshåndtering.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske installasjoner skal så langt det er mulig integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

2.6 Utforming av utearealer

Områdets utearealer skal ha arkitektonisk kvalitet og utførelse. Uteareal på terreng som ikke brukes til gangveier, kjøreveier, parkeringer og fysiske installasjoner, skal opparbeides med tilstrekkelig vegetasjon slik at området får et grønt og frodig preg. Uterom skal opparbeides med møblering, beplantning og belysning av bestandig og robust materiale i henhold til landskapsplan.

Det tillates opparbeidet støttemurer innenfor alle felt der det er nødvendig for å sikre lys eller tilgjengelighet. Støttemurer og terrengkonstruksjoner (trapper, ramper, terrasseringer) skal tilpasses omgivelsene og opparbeides med høye estetiske kvaliteter i form av materialbruk, vegetasjon, sitteplasser og belysning.

2.7 Varelevering og renovasjonsløsninger

Varelevering og avfallshåndtering skal i hovedsak skje innenfor et felles forsyningssenter i Felt 4.

I plasseringen av vareleveringssoner skal trafiksikkerhet for gående og syklende ivaretas særskilt.

Eksisterende varelevering for nordre del av området er lokalisert i Felt 6B og skal videreføres.

2.8 Miljøfaglige forhold

Støy

Minst 4500 m² av uteoppholdsarealet skal tilfredsstillende anbefalte grenser i T-1442/2021 tabell 2, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Støyfølsomme rom ved fasade som overskrider grenseverdiene i tabell 2, tillates under følgende forutsetninger:

- Det tillates nye sykehusbygg i rød støyzone fra vegtrafikk under forutsetning av at utforming og dimensjonering av vegger sikrer at krav i henhold til teknisk forskrift til innvendig støynivå tilfredsstilles.
- Det tillates ikke sengerom for langtidsopphold i rød støyzone på fasade.
- Sengerom til korttidsopphold kan etableres i rød støyzone på fasade, forutsatt tilstrekkelige tiltak for å sikre godt inneklima (for eksempel med solavskjerming, kjøling, balansert ventilasjon, individuelt regulerbar temperatur på pasientrom) ved alle temperaturforhold uten at det er behov for å åpne vinduene.
- Pasientrommene som kun har vindu mot støyutsatt side, skal ha tilgang til uteoppholdsarealer som tilfredsstiller kravene i retningslinjen.

Avbøtende tiltak mot utendørs støy kan skje i form av oppføring av lokale støyskjermer og ved tiltak på bygning. Avbøtende tiltak mot utendørsstøy skal være avklart ved søknad om rammetillatelse, og skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse.

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. Kvalitetsprogrammet skal følges opp ved at det utarbeides en prosjektspesifikk miljøoppfølgingsplan, se bestemmelse 1.1.1.

Bestemmelser til arealformål

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

3.1 Boligbebyggelse

Arealet skal benyttes i tråd med eksisterende bruk og i tråd med gjeldende reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006, eller senere vedtatte planer.

3.2 Forretninger – BF (Rondellen)

Eksisterende bebyggelse tillates benyttet til forretningsformål (blomsterbutikk, kiosk eller lignende). Varelevering skal skje fra regulert Torg 3.

3.3 Undervisning/helse-/omsorgsinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (forskning)/hotell – Felt 2

Felt 2 – Utvidelsesområde

Innenfor feltet tillates helseinstitusjon, hotell, bevertning, forretning/dagligvare, undervisning og forskning. Det tillates kun én dagligvarehandel på maksimalt 800 m² BRA salgsareal innenfor planområdet.

Utnyttelse

Maksimal utnyttelse for feltet er 17 000 m² BRA.

Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse innenfor Felt 2 skal fremstå som et landemerke og markere inngangen til det Nye sykehuset fra Sinsenkrysset. Bebyggelse i felt 2 skal ha en tydelig vertikal geometrisk oppdeling. Horisontale etasjeskiller skal dempes til fordel for en vertikal utforming av vinduer, solskjerming og blindfelt i fasadene.

Inngangsparti for bebyggelsen skal plasseres mot Torg 4 (Sinsentunet). Publikumsrelaterte funksjoner skal lokaliseres til inngangspartiene og 1. etasje skal ha transparente felter.

3.4 Helse-/Omsorgsinstitusjon – Felt 1, 3-6, A-B og bygg 8, 20, 21, 28 47, 62, Låve, Drengestue og Lensmannsstua/Tingstua

Angivelse til Felt 1-6 (Hovedbygget etc.) er kun ment brukt for planens lesbarhet. Feltenes funksjon og bruk kan justeres.

Felt A-B (vertikalnivå 1)

Det tillates bebyggelse i vertikalnivå 1 tilknyttet sykehuset og som del av underjordisk parkeringsanlegg. Felt A skal ha tilkomst fra bestemmelsesområde # 3 (i vertikalnivå 2).

Det tillates kulvertforbindelser innenfor feltene. Felt B kan kobles sammen med kjeller for Oslo Storbylegevakt.

Felt 1A-B – Hovedbygget

Utnyttelse

Maksimal utnyttelse for felt 1A er 122 800 m² BRA.

Maksimal utnyttelse for felt 1B er 8000 m² BRA.

Utforming av base

Hovedmaterialet til bebyggelsen (basen) under kote +154,5 skal være tegl eller naturstein. Det skal i utforming av basen legges vekt på moderne byggemåter og et moderne uttrykk, men som skal tilpasses det kulturhistoriske paviljongmiljøet med innslag av stedegne materialer og fargetoner. Basens uttrykk skal utformes i et grid-mønster med en grad av variasjon i materialenes fargevalg og materialitet. Fasaden mot Gatetun 2 (Akerløperen), Veg 2 (Sinsenaksen) og Torg 1 skal ha transparente felter i fasaden der funksjonen tillater det.

Bebyggelsen langs Vei 2 (Sinsenaksen) og Gatetun 2 (Akerløperen) skal utformes slik at det oppnås harmonisk variasjon i lange fasadeløp. Dette skal gjøres gjennom bruk av relieffvirkning, variasjon i fasadesprang eller materialbruk. Det skal være minimum 2 fasadesprang mot Vei 2 for å bryte opp den lange fasaden. Sprang i fasadelivet skal måle minimum 60 cm. Virkemidler for å sikre oppbrytning skal være vertikale eller horisontale sprang i fasadelivet i form av inntrekninger, utkragninger eller forskyvninger i fasaden. I plan 3 skal det være minimum 2 inntrekninger for å bryte opp gesimsen til fasaden langs Vei 2.

Hovedinngangen skal vende mot Torg 1 og være tydelig visuelt markert. Det skal ikke være nivåforskjell mellom hovedinngang og torgareal. Mot inngangspartiet skal det lokaliseres utadrettede og publikumsrelaterte funksjoner. Mot Vei 2 (Sinsenaksen) og Torg 5 (Studenttorget) skal det etableres minimum en inngang.

Utforming av høyhusene

Høyhusene skal ha en tydelig vertikal geometrisk oppdeling. Horisontale etasjeskiller skal dempes til fordel for en vertikal utforming av vinduer, solskjerming og blindfelt i fasadene. Materialene på høyhusene skal være i lyse toner.

Utforming av gårdsrom

Bebyggelsen skal utformes med interne gårdsrom. Gårdsrom skal opparbeides med permeable flater og vegetasjon der det er hensiktsmessig med hensyn til vekstforhold og lys. Gangsoner og oppholdsplasser tillates opparbeidet med fast dekke med avrenning til vegetasjonsfelt, hvis vekstforholdene tillater det, og videre til sluk.

Gårdsrommene kan glasses inn der det er hensiktsmessig.

Takarealer

Innenfor de øverste 6 meterne av maksimalt regulert høyde på høyhus 1 tillates det kun opparbeidet helikopterplattform med tilhørende konstruksjoner, tekniske installasjoner og takoppbygg for heis.

Utearealer til høysmitteisolater

Det skal settes av areal til uteoppholdsarealer til pasientbehandling for høysmitteisolater. Uteoppholdsarealene skal skjermes fra omgivelsene med tette skjermer med maksimal høyde 3 meter fra terreng. Skjerming skal opparbeides som gjerder eller vegetasjon med et grønt preg.

Felt 3 – Psykisk helsevern og avhengighet

Utnyttelse

Maksimal utnyttelse for feltet er 27 000 m² BRA.

Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsesstrukturen i Felt 3 skal deles inn i to hovedavsnitt. En rygg langs Sinsenaksen med tegl eller naturstein som hovedmateriale, og en lamellstruktur mot sør med tre og glass som hovedmateriale.

Bebyggelsen mot Vei 1-2 – Sinsenaksen skal utformes slik at det oppnås variasjon, men likevel harmoni i lange fasadeløp. Hovedinngangen skal vende mot Vei 1-2 og skal være tydelig visuelt markert. Hovedinngangens hovedmateriale skal være i tre. Det skal ikke være nivåforskjell mellom hovedinngang og torgareal.

Utforming av takhager

Takhagenes bygningselementer skal integreres i bygningens helhetlige utforming. Takhagene skal utformes med skjerming i glass, tre eller lignende materialer.

Utforming av utearealer

Innenfor Felt 3 skal det opparbeides en offentlig tilgjengelig gangvei mellom Gatetun 1 og Park 1 sør for byggegrense. Gangveien skal opparbeides med dekkemateriale som grus eller lignende og dimensjoneres for utrykningskjøretøy.

Innenfor Felt 3 skal minimum 2600 kvm uteoppholdsareal være avsatt til uteoppholdsarealer for pasienter. Skjermingstiltak skal gis en utforming som skjermer uteoppholdsarealene for pasientbehandling og samtidig gir gode kvaliteter til omgivelsene.

Arealene til pasientbehandling har ulik grad av skjerming mot offentlig tilgjengelige arealer innenfor Felt 3. Arealene mellom lamellene i Felt 3 skal skjermes med vegetasjon eller konstruksjoner inntil 3 meter og utformes som private hager. Området mellom de private hagene og den offentlig tilgjengelige gangveien skal utformes med skjermede rom i parkanlegget.

Utearealene i Felt 3 skal opparbeides parkmessig med vegetasjon og permeable flater, og arealene skal inngå som en del av overvannshåndteringen. Gangsoner og oppholdsplasser opparbeides med permeabelt dekke med avrenning til vegetasjonsfelt. Kansonene skal ha en helhetlig utforming.

Støy

Gårdsrommene skal tilfredsstille krav til lydnivå på uteoppholdsarealene fra veitrafikk i henhold til NS 8175:2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Felt 4 – Forsyningscenter

Utnyttelse

Maksimal utnyttelse for feltet er 10 000 m² BRA.

Plassering og høyder

Innenfor feltet skal det plasseres to piper til reservekraftstasjon. Pipene skal plasseres innenfor fasadelivet til bebyggelsen. Pipene kan ha en høyde opptil 40 meter over feltets opprinnelige høydebegrensning.

Tekniske installasjoner på tak skal være trukket 1 meter inn fra gesims.

Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal oppføres i tegl og tre som hovedmateriale. Det skal brukes kontrasterende elementer i de tette flatene for å bryte opp massiviteten til bebyggelsen. Dette kan for eksempel være veggfelter med åpne spilefelt eller glass.

Vare- og distribusjonssentralens økonomigård skal rammes inn fra omgivelsene med gjerde, mur eller bygning, og kun ha kjøreadkomst via porter mot Kjørevei 5 (Sinsenveien). Spilevegger og tette murer suppleres med buskfelter eller klatreplanter for å myke opp flatene.

Støttemurer, forstøtningskonstruksjoner og takkonstruksjon over nedkjøring til varegård/tak over rampe kan opparbeides utenfor byggegrense og innenfor sikringssonen for Lørentunnelen (se punkt 6.2).

Bebyggelsens fasade eller mur mot Gatetun 1, Annen veigrunn – grøntareal 16 og rundkjøring i Dag Hammarskjølds vei skal ha et integrert eller frittstående arkitektonisk eller kunstnerisk uttrykk som markerer Nye Aker sykehus. Det tillates kunstinstallasjoner, skilt eller lignende.

Felt 5 – Sinsenveien 76

Utnyttelse og høyder

Maksimal utnyttelse for feltet er 9000 m² BRA.

Høyde angitt i plankartet angir maksimal mønehøyde.

Utforming av Bygg B1

Bygg B1 skal være et frittstående bygg og ha saltak med takvinkel tilnærmet lik eksisterende bebyggelse i felt 5.

Hovedmateriale for ny bebyggelse skal være tre og glass. Fasaden til tilbygg i felt 5 skal ha et lett uttrykk, med innslag av glass. Utforming av ny bebyggelse skal forelegges Byantikvaren for uttalelse. Tilkobling til eksisterende bebyggelse skal utformes som transparente gangpassasjer i glass eller lignende.

Utforming av Sinsenveien 76 – Bygg B2

I flukt med takflatene til Sinsenveien 76 (gatenr./bruksnr. 85/263) tillates det å etablere vinduer med samme areal og høydevis plassering ned i takflaten som eksisterende arker: i hovedfløyens takflate vendt mot SV, ni vinduer; i nordfløyens takflate mot NØ, 4 vinduer; i hovedfløyens takflate mot SØ tillates det ikke opparbeidet nye takvinduer; i vestfløyens takflate vendt mot indre gårdsrom, 12 vinduer, i østfløyens takflate vendt mot indre gårdsrom, 12 vinduer.

Utforming av Bygg B3

Ny bebyggelse nord for Sinsenveien 76 (Bygg B2) skal ha saltak og oppføres med tre som hovedmateriale. Bebyggelsen skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse i Felt 5 med tilsvarende bygningsform. Tilkobling til eksisterende bebyggelse skal utformes som en gjennomslippt gangpassasje i glass eller lignende.

Utforming av utearealer

Det indre gårdsrommet skal opparbeides parkmessig med vegetasjon og permeable flater, og arealene skal inngå som en del av overvannshåndteringen. Større terrenginngrep som endrer kulturmiljøet tillates ikke. Gangsoner, oppholdsplasser og plasser for lek og aktivitet tillates opparbeidet med fast dekke med avrenning til vegetasjonsfelt.

Skjermingstiltak skal gis en utforming som skjærer uteoppholdsarealene for pasientbehandling og samtidig gi gode kvaliteter til omgivelsene.

Parkering

Innenfor feltet tillates inntil 35 parkeringsplasser på terreng.

Felt 6A Psykisk helsevern og avhengighet nord

Utnyttelse Felt 6A

Maksimal utnyttelse for felt 6A er 8000 m² BRA.

Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsesstrukturen i Felt 6A skal deles inn i to eller flere avsnitt. Hovedmaterialene skal være en kombinasjon av tre og tegl/naturstein. Hovedinngang skal vende mot Studenttorget.

Det tillates bruk av karnapper, utkragninger og mindre utbygg fra andre til øverste etasje.

Utforming av takhage

Takhagenes bygningsselementer skal integreres i bygningens helhetlige utforming. Takhagene skal utformes med skjerming i glass og tre.

Utforming av utearealene

Utearealene skal utformes slik at de utgjør attraktive utearealer tilpasset bruk og funksjonene i Felt 6A. Utearealene skal skjermes og opparbeides parkmessig med vegetasjon og permeable flater. Arealene skal inngå som en del av overvannshåndteringen. Gangsoner, oppholdsplasser og plasser for lek og aktivitet tillates opparbeidet med fast dekke med avrenning til vegetasjonsfelt. Det skal opparbeides fortau som forbinder torg 2 og 5 studenttorget med fortau 3 innenfor feltet.

Felt 6B – Eksisterende Aker sykehus

Utnyttelse Felt 6B

Maksimal utnyttelse for felt 6B er 39 000 m² BRA.

Utforming av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal utformes slik at de historiske byggene som bevarer (bygg 9 og 22) fremstår frittstående mot Gatetun 3 og 4.

Parkering

Innenfor feltet tillates inntil 20 parkeringsplasser på terreng.

Bygg 8, 21 og bygg 60

Byggene tillates gjenoppført med samme form og høyde ved uopprettelig skade, f.eks. ved brann

Tonsen gård (bygg 20, 47, 62, Låve og Drengestue)

Byggene tillates gjenoppført med samme form og høyde ved uopprettelig skade, f.eks. ved brann

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

4 Fellesbestemmelser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle samferdselsanlegg skal utformes med god framkommelighet og sikkerhet for alle trafikantergrupper. Det skal legges til rette for blågrønne strukturer og åpen overvannshåndtering, samt rensing av overvann fra veiarealer.

4.1 Kjørvei – SKV (Vertikalnivå 1)

Feltet gjelder Lørentunnelen, regulert til «Veigrunn i tunnel» i reguleringsplan S-3992, vedtatt 27.08.2003. Bestemmelser tilknyttet denne planen gjelder fortsatt.

4.2 Vei – Vei 1-2

Vei 1 og 2 skal være felles for alle eiendommer innenfor planområdet.

Vei 1-2 skal utformes bymessig og med materialer av høy kvalitet. Innenfor Vei 1-2 Sinsenaksen skal det legges til rette for en sone for fotgjengere og en sone for blandet trafikk for syklist og andre kjøretøyer. Møblering og vegetasjon skal opparbeides i tråd med landskapsplan.

4.3 Kjørevei – Kjørevei 1-8

Kjørevei 1-4 og 8 skal være felles for alle eiendommer innenfor planområdet. Kjørevei 5-7 er offentlig.

Kjørevei 8 skal tilrettelegges for effektiv trafikkavvikling med inntil 13 parkeringsplasser for av- og påsetting av pasienter, pårørende og besøkende, samt maksimum 8 oppstillingsplasser for drosje.

Kjørevei 7 skal være felles adkomst for beboere i Sinsenveien (gnr./bnr. 84/166, 84/19, 84/350, 84/7 og 84/35 fra kjørevei 5).

4.4 Fortau – Fortau 1-11

Fortau skal være felles for alle eiendommer innenfor planområdet, unntatt Fortau 7-8 som skal være offentlig.

4.5 Torg – Torg 1-2-4-5 og Torg 3

Torg 1, 2, 4 og 5 skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Torg 3 skal være offentlig. Torgene skal utformes med høyt fokus på opphold og framkommelighet for gående og syklende. Torgene skal ha høye estetiske kvaliteter og redegjøres for i landskapsplan.

4.5.1 Torg 1 Hovedadkomsttorg

Torg 1 skal opparbeides som forplass til hovedinngang for sykehuset. Plassen skal opparbeides med beplantning og møblering, og skal kombinere opphold og areal for ferdsel for ulike transportformer.

Baldakin til inngangspartier kan opparbeides innenfor formålet

4.5.2 Torg 2 og 5 Studenttorget

Torget skal beplantes og møbleres, og skal kombinere areal for opphold og areal for ferdsel. Det skal opparbeides sitteplasser, for allmenn bruk.

4.5.3 Torg 3 Rondellen

Torget skal være offentlig og utformes med vekt på estetiske kvaliteter og fremkommelighet for myke trafikanter.

Varelevering til forretning ("Rondellen") tillates over Torg 3.

4.5.4 Torg 4 Sinsentunet

Torg 4 Sinsentunet skal opparbeides som forplass til hovedinngang for Felt 2 og som et tun med beplantning og møblering. Torg 4 skal kombinere areal for opphold og ferdsel med ulike transportformer. Det skal opparbeides sitteplasser for allmenn bruk.

Torget skal ha en estetisk god og helhetlig utforming og sees i sammenheng med Vei 2 Sinsenaksen, Nordre Sinsen gård og Park 1.

4.6 Gatetun – Gatetun 1-6

Gatetun 1-5 skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet.

Gatetunene skal utformes bymessig og med estetisk høy kvalitet på materialene. Gatetun 1-6 skal være prioritert for myke trafikanter.

Som del av Gatetun 2 skal et rampeanlegg til sykkelparkeringsanlegg under bakken opparbeides.

4.7 Gangareal – Gangareal

Gangareal skal være felles for alle eiendommer innenfor Aker sykehusområde (gnr./bnr. 85/193, 85/220, 85/232, 85/343, 85/263, 85/265-271, 85/273-274, 85/276-283 og 999/467). Feltet skal opparbeides som en del av Vei 2 (Sinsenaksen). Gangareal skal være en grønn forbindelse og sees i sammenheng med Blågrønn struktur 1-2. Det tillates bruk av trapper, ramper eller andre konstruksjoner for å håndtere høydeforskjeller.

4.8 Gang-/sykkelvei – Gang-/sykkelvei 1-3

Gang- og sykkelveg skal være offentlig og opparbeides med bredder som vist på plankartet.

4.9 Annen veigrunn – grøntareal – Annen veigrunn – grøntareal 1-17

Annen veigrunn – grøntareal 1-11 og 15-16 skal være offentlige. Annen veigrunn – grøntareal 12-13 og 17 skal være felles. Alle felt skal beplantes etter anleggsperioden. Annen veigrunn skal benyttes til rensing, infiltrasjon og fordrøyning av vann fra tiliggende gatearealer.

Annen veigrunn – grøntareal 16 skal beplantes med stedegen vegetasjon og større trær mot gang- sykkelvei 2.

4.10 Kollektivholdeplass – Kollektivholdeplass

Kollektivholdeplass skal være offentlig.

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Blågrønnstruktur – Blågrønnstruktur 1-2

Blågrønnstruktur skal være offentlig.

Feltene skal fungere som grønn sone mellom bebyggelse og infrastruktur. Det kan opparbeides gang- og sykkelforbindelser i og gjennom feltene.

Det skal opparbeides en gangforbindelse gjennom Blågrønnstruktur 2 mot Oslo storbylegevakt.

Eksisterende og verdifull vegetasjon bevares i så stor grad som mulig i henhold til marksikringsplan. Vegetasjonsbruken skal gi et parkmessig preg med tilstrekkelig vegetasjon slik at det blir en frodig og sammenhengende grønnstruktur. Vegetasjonen skal skape åpenhet og siktlinjer mot torg, møteplasser og andre viktige utsiktspunkt.

Blågrønnstruktur 1-2 skal reetableres og beplantes med stedegen vegetasjon.

5.2 Park – Park 1-6

Parkområder skal være felles for alle eiendommer innenfor Aker sykehusområde. Området skal være tilgjengelig for allmenheten, og skal knytte seg til tilgrensende parkareal. Sikt- og forbindelseslinjer skal ivaretas.

Møblering, belysning og materialbruk tydeliggjøre områdets offentlige karakter. Materialer skal være robuste og ha høy estetisk kvalitet.

Stier og gangveier skal opparbeides innenfor feltene. Permeable dekker som grus eller annet skal brukes der dette er hensiktsmessig.

Parkareal innenfor Park 1 (Nordre Sinsen gård) skal utformes slik at den eksisterende og historiske karakteren av området ivaretas og gjenskapes. Omgivelsene skal tydeliggjøre bebyggelsens historiske funksjon. Dersom eksisterende frukthage ikke kan bevares, skal det etableres en ny frukthage sør for våningshuset. Mot felt 3 tillates det opparbeidet skjermingstiltak. Skjermingstiltakene skal gis en parkmessig utforming som skjermer uteoppholdsarealene i Felt 3 helt eller delvis for pasientbehandling og samtidig gir gode kvaliteter til omgivelsene.

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

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

6.1 Sikringssone – frisikt H140

Frisikt skal ivaretas innenfor sikringssonene som angitt på plankart. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Gjerder med utførelse som ikke hindrer sikt kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 meter over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

6.2 Sikringssone – Lørentunellen H190

Sonen omfatter sikringssone for Lørentunellen – reguleringsplan S-3992 vedtatt 27.08.2003. Arbeid innenfor sonen gjøres i samråd med Statens Vegvesen.

Støttemurer, forstøtningskonstruksjoner og takkonstruksjon over nedkjøring til varegård/tak over rampe kan opparbeides i felt 4 innenfor sikringssonen.

6.3 Faresone for høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370

Innenfor området skal det ikke oppføres bebyggelse eller anlegg.

6.4 Midlertidig bygge- og anleggsområde for Kjørevei_7

I anleggsfasen tillates området benyttet midlertidig som trafikk og anleggsområde for Kjørevei 7. Arealer som benyttes skal formes og revegeteres så snart som mulig etter at Kjørevei 7 er ferdig opparbeidet. Istandsetting skal skje senest et år etter at anlegget er ferdigstilt. Bestemmelsesområdet skal opphøre når kommunen har fått skriftlig melding om at tiltaket eller deler av det er ferdigstilt.

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

7.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560

Større trær markert på plankartet med hensynssone H560_1, skal bevares. Det skal settes av tilstrekkelig plass i plan og dybde til utvikling av krone og rotsystem.

Rigg- og marksikringsplanen skal redegjøre for sikringstiltak for trær som skal bevares, jf. pkt. 1.1.6. Før graving innenfor hensynssonen skal trærnes rotsystem kartlegges. Gravearbeider inkludert fjerning av eksisterende asfalt skal følges av sertifisert arborist.

7.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse, basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre

endring av fasade og bærende konstruksjoner kan unntaksvis tillates, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige eller estetiske verdier.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriør skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som for eksempel vinduer, dører, kledning, takteking bevares med sin opprinnelige plassering. Dersom verdifulle elementer er tapt, skal uttrykk videreføres gjennom utforming, materialbruk, farge og utførelse.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder og hovedform samt materialbruk og fasadeutforming som er tilpasset kulturmiljøet.

Alle søknadspliktige tiltak som berører kulturmiljøet skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.

I hensynssone H570_1 (Nordre Sinsen gård) kan mindre justeringer av stabburets plassering tillates.

I hensynssone H570_2 (Sinsenveien 76) tillates det å oppføre bebyggelse mellom de sørvendte fløyene i tråd med byggegrense og regulerte høyder på plankart. Materialbruk, detaljering og fargesetting skal tilpasses Sinsenveien 76. I atriet som dannes i ny situasjon skal det opparbeides hageanlegg.

Alleen markert med H570_7 skal bevares. Det skal settes av tilstrekkelig plass i plan og dybde til utvikling av kroner og rotsystem.

8 Båndlagte områder (pbl § 11-8 d)

8.1 Båndlegging etter lov om kulturminner - Rondellen H730_1

For området gjelder Forskrift av 09.11.2011 om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer kapittel 1, samt kapittel 2 tilføyd 16.02.2012, Fredete eiendommer i Helse- og omsorgsdepartementets landsverneplan, Bygg 43 – Rondellen (Askeladden ID: 148679-5).

For alle tiltak som går lenger enn vanlig vedlikehold, må det søkes kulturminnemyndigheten om dispensasjon fra forskriften.

8.2 Båndlegging etter lov om kulturminner – Bygg 60 H730_2

For området gjelder Forskrift av 09.11.2011 om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer kapittel 1, samt kapittel 2 tilføyd 16.02.2012, Fredete eiendommer i Helse- og omsorgsdepartementets landsverneplan, Bygg 60 Opprinnelig del av krigslasarrettene (Askeladden ID: 148679-3).

For alle tiltak som går lenger enn vanlig vedlikehold, må det søkes kulturminnemyndigheten om dispensasjon fra forskriften.

8.3 Båndlegging etter lov om kulturminner – Bygg 20 H730_3

For området gjelder Forskrift av 09.11.2011 om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer kapittel 1, samt kapittel 2 tilføyd 16.02.2012, Fredete eiendommer i Helse- og omsorgsdepartementets landsverneplan, Bygg 20 (Askeladden ID: 148679-4).

For alle tiltak som går lenger enn vanlig vedlikehold, må det søkes kulturminnemyndigheten om dispensasjon fra forskriften.

8.4 Båndlegging etter lov om kulturminner – Bygg 47 H730_4

For området gjelder Forskrift av 09.11.2011 om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer kapittel 1, samt kapittel 2 tilføyd 16.02.2012, Fredete eiendommer i Helse- og omsorgsdepartementets landsverneplan, Bygg 47 (Askeladden ID: 148679-6).

For alle tiltak som går lenger enn vanlig vedlikehold, må det søkes kulturminnemyndigheten om dispensasjon fra forskriften.

8.5 Båndlegging etter lov om kulturminner – Bygg 62 H730_5

For området gjelder Forskrift av 09.11.2011 om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer kapittel 1, samt kapittel 2 tilføyd 16.02.2012, Fredete eiendommer i Helse- og omsorgsdepartementets landsverneplan, Bygg 62 (Askeladden ID: 148679-7).

For alle tiltak som går lenger enn vanlig vedlikehold, må det søkes kulturminnemyndigheten om dispensasjon fra forskriften.

8.6 Båndlegging etter lov om kulturminner – Bygg 9 H730_6

For området gjelder Forskrift av 09.11.2011 om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer kapittel 1, samt kapittel 2 tilføyd 16.02.2012, Fredete eiendommer i Helse- og omsorgsdepartementets landsverneplan, Bygg 9 (Askeladden ID: 148679-1).

For alle tiltak som går lenger enn vanlig vedlikehold, må det søkes kulturminnemyndigheten om dispensasjon fra forskriften.

8.7 Båndlegging etter lov om kulturminner – Lensmannsstua/Tingstua H730_7

For området gjelder Forskrift av 09.11.2011 om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer kapittel 1, samt kapittel 2 tilføyd 16.02.2012, Fredete eiendommer i Helse- og omsorgsdepartementets landsverneplan, Bygg 9 (Askeladden ID: 148679-1).

For alle tiltak som går lenger enn vanlig vedlikehold, må det søkes kulturminnemyndigheten om dispensasjon fra forskriften.

9 Bestemmelser til bestemmelsesområder

9.1 Bestemmelsesområde # 1 (Hovedadkomsttorg)

Innenfor området skal det opparbeides et hovedadkomsttorg. Det skal opparbeides minimum 2 taxiholdeplass og inntil 8 parkeringsplasser til drop-off av pasienter, besøkende og andre

innenfor bestemmelsesområdet. Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ved inngangspartier utkragede fasadeelementer som for eksempel baldakiner med dybde 4 meter ut over formålsgrense.

9.2 Bestemmelsesområde # 2 (gangbro over Sinsenaksen)

Innenfor området tillates plassert gangbro med tilknytning mellom Felt 1B og Felt 2. Brokonstruksjonen skal ha fri høyde på minimum 5 meter over Vei 2 (Sinsenaksen). Utforming og materialvalg skal harmonere med utforming og materialbruk for ny bebyggelse. Hovedmateriale skal være av glass.

9.3 Bestemmelsesområde # 3 (nedkjøringrampe til parkeringskjeller)

Innenfor området skal det etableres nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Nedkjøringsrampen skal integreres i torgarealet gjennom god tilpasning av sidearealer.

9.4 Bestemmelsesområde # 4 (Studenttorget)

Innenfor området (Kjørevei 1 og Torg 2) skal det opparbeides et torg med høy estetisk kvalitet med kjøresterke materialer. Kjørevei 1 og Torg 2 skal opparbeides som en del av Gatetun 2-3 Akerløperen. Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ved inngangspartier utkragede fasadeelementer som for eksempel baldakiner med dybde inntil 4 meter ut over formålsgrense.

9.5 Bestemmelsesområde # 5 (tankanlegg for oksygen)

Innenfor området tillates plassert tankanlegg for oksygen med grunnflate inntil 60 m² og høyde inntil 8,0 meter. Anlegget skal oppføres og sikres i henhold til de til enhver tid gjeldende retningslinjer.

Tankanleggets visuelle nær- og fjernvirkning skal dempes ved bruk av skjermende busk- og trevegetasjon.

9.6 Bestemmelsesområde # 6 (glassgang Sinsenveien 76 nordfløy og tilbygg)

Innenfor området tillates plassert glassgang mellom bebyggelse i Felt 5. Utforming og materialvalg skal tilpasse seg og harmonere med utforming og materialbruk for eksisterende bebyggelse. Hovedmateriale skal være av glass.

9.7 Bestemmelsesområde # 7 (Takoverbygning inngang Sinsenaksen)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ved inngangspartier utkragede fasadeelementer som for eksempel baldakiner med dybde inntil 4 meter ut over formålsgrense.

9.8 Bestemmelsesområde # 8 (korttidsparkering/snuplass)

Innenfor feltet skal det opparbeides plass for inntil 20 korttidsparkeringplasser samt snuplass, i tråd med løsning i landskapsplan.

9.9 Bestemmelsesområde # 9 (Ambulansehall og ambulanseområde)

Det skal opparbeides oppstillingsplasser under terreng for ambulanse innenfor feltet. Innenfor de øverste 2 meter av maksimalt regulert høyde tillates det kun opparbeidet nødvendige tekniske installasjoner og konstruksjoner for dagslys.

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det utkragede fasadeelementer som for eksempel baldakiner og takoverbygg ut over formålsgrense til skjerming av pasienter.

9.10 Bestemmelsesområde # 10 (glassbro/tilknytning bygg 60)

Innenfor området tillates plassert forbindelse mellom bebyggelse i felt 1AB og bygg 60. Utforming og materialvalg skal harmonere med utforming og materialbruk for eksisterende bebyggelse. Hovedmateriale skal være av glass.

9.11 Bestemmelsesområde # 17 (drivstoffanlegg)

Innenfor området tillates det opparbeidet oppstillingsplass, importanlegg og tanker for påfylling av drivstoff for helikopter.

9.12 Bestemmelsesområde # 18 (trafostasjon)

Innenfor området kan det plasseres transformatorstasjon. Bygget skal ha tegl som hovedmateriale. Detaljering skal ha kvalitet som basen i felt 1. Maksimal gesimshøyde er kote +143, tilsvarende 4,5 meter over bakkenivå. Dersom det velges sal-, pult- eller valmet tak skal maksimal mønehøyde være 7,0 meter.

10 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

10.1 Før rammetillatelse

Sammen med søknad om første rammetillatelse skal det foreligge en helhetlig plan for løsning av overvann for hele planområdet. Planen skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for helikopterplattform skal det foreligge redegjørelse for vindsikkerhet på bakgrunn av tilgjengelige tekniske data fra helikopter fra forsvarrets redningstjeneste.

Det skal ved søknad om rammetillatelse fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt i de ulike feltene. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

Før byggestart skal det foreligge gjennomføringsavtale mellom tiltakshaver og Statens vegvesen slik at mulige tiltak som utløser forsterkning av Lørentunnelen blir identifisert.

10.2 Før bebyggelse tas i bruk

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt 1A skal:

- Bestemmelsesområde #1 (Hovedadkomstorg) være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt 1A skal Vei 1-2 og Gangareal være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt 1A skal Gatetun 2 og Torg 2 og 5 Studenttorget være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt 1A skal Kjørevei 1, 5 og 7-8 og Fortau 4-5 og 10-11 være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt 1A skal det plantes 200 norskproduserte trær innenfor planområdet i henhold til landskapsplan.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt 1A, skal gangforbindelse, mellom Trondheimsveien og Oslo storbylegevakt i vest (gjennom Blågrønnstruktur 2) være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt 3 skal skjermede utearealer være opparbeidet med oppholdskvaliteter.

Blågrønnstruktur 1-2 og Annen veigrunn – grøntareal 16 skal opparbeides senest 2 år etter midlertidig brukstillatelse for Felt 1A.

Bygg 6 og 98 skal være revet og Gatetun 3 og 4 skal være opparbeidet senest 2 år etter midlertidig brukstillatelse for Felt 1A.