-Prosjekt:

Detaljregulering for Gaustad sykehusområde

Tittel:

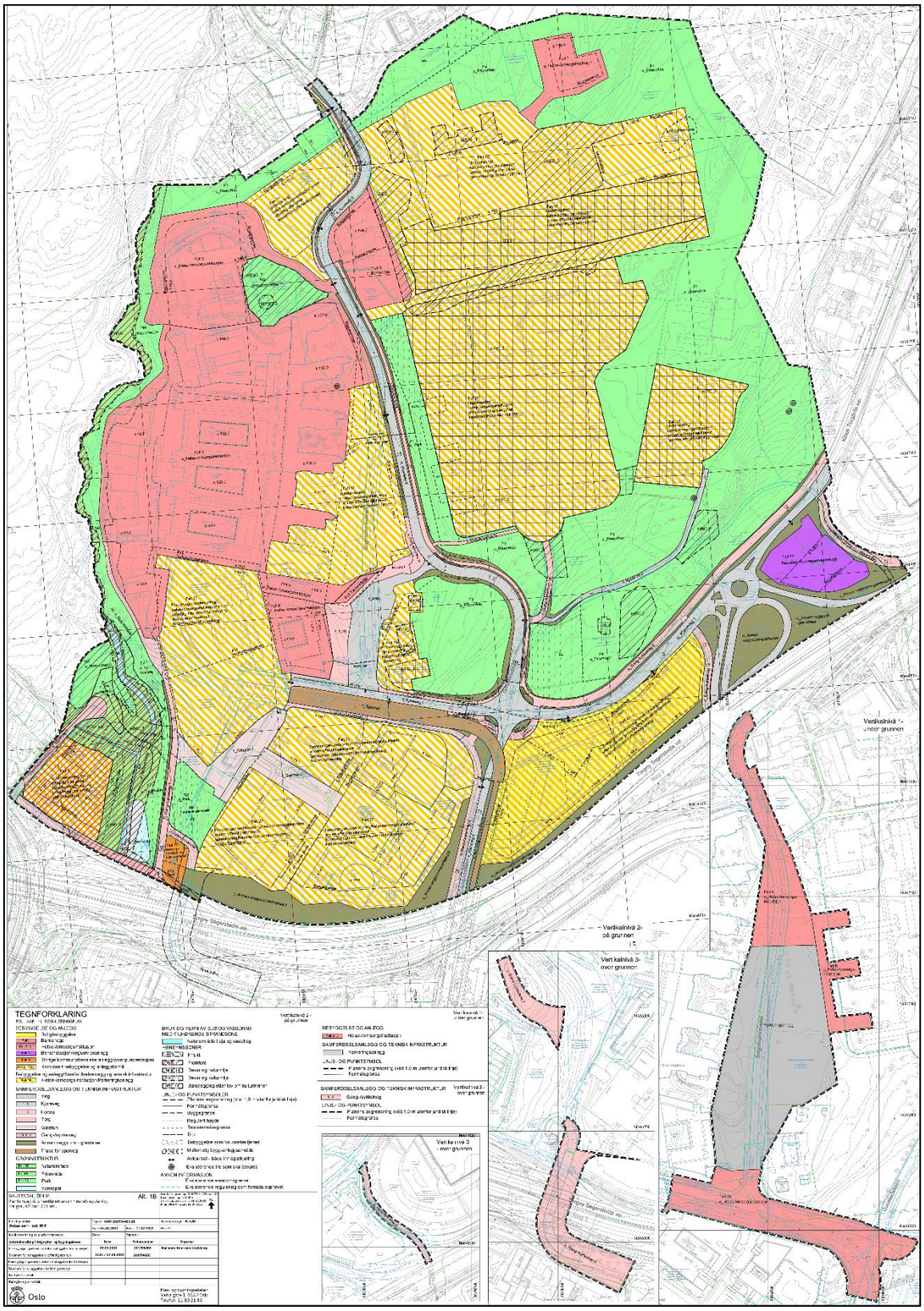
Planbestemmelser 1B

01	Statlig reguleringsplan – offentlig ettersyn 2	10.05.22	TORH	RASTBG	LSYOSL
Rev.	Beskrivelse	Rev. Dato	Utarbeidet	Kontroll	Godkjent

Kontraktor/leverandørs logo:	Bygg nr:	Etasje nr.:	Systemgr.:	Antall sider:
RAMBØLL Bright ideas. Sustainable change.				**Side 1 av 28**

Prosjekt:	Utgivernr:	Fag:	Dok.type:	Løpenr:	Rev.nr.:	Status:
NSG	**8302**	**Z**	**RA**	**0002**	**01**	**G**

1.1 Nedskalert plankart – alternativ 1B



1.2 Reguleringsbestemmelser – alternativ 1B

For Gaustadalléen 34 – Gaustad sykehusområde

Avvik fra 1A kun i pkt.4.5.3, 4.7.1 og pkt. 21. Disse er markert med rød tekst.

Gnr. 42 Bnr. 221 m.fl

Kartnummer ONV-201704683-1B, datert 04.02.2021, revidert 11.02.2022

Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en videre utvikling av Rikshospitalet og Gaustad sykehus til et regionalt sykehus med nasjonal og lokalsykehusfunksjoner. Veksten vil fordeles i flere etapper, hvor noen arealer er tiltenkt en utbygging på et senere tidspunkt.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Overvannshåndteringen skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, regnbedopptak i planter og fordrøyning på grønne tak eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Overvann som ikke kan infiltreres skal ledes via fordrøyningsløsninger til Sognsvannsbekken. Alle ikke-permeable flater skal i størst mulig grad ha avrenning mot permeable flater, vegetasjon eller andre trinn 1-tiltak.

Naturlig flomvei er i hovedsak langs Sognsvannsveien og under Ring 3. I de områder hvor det gjøres inngrep, skal terrenget formes på en måte som leder flomvannet til trygge flomveier. Om nye inngrep endrer flomveien slik at det kan påvirke andre arealer negativt, skal disse områdene sikres tilstrekkelig. Sognsvannsveien skal fungere som flomvei for nedbør med gjentaksintervall over 20 år for avrenning fra Sognsvannsveien og flomvann som kommer fra nord ned til denne.

I de områder det gjøres inngrep i eksisterende terreng skal terrenget formes slik at flomvannet blir ledet til trygge flomveier. Eventuelt kan det vurderes å etablere flomsikringstiltak.

Ved søknad om rammetillatelse for Felt 11 og 12, skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes. Ved søknad om rammetillatelse for øvrige felt skal det være dokumentert i overordnet landskapsplan for hele planområdet, samt i utomhusplan eller byggeplan for det/de omsøkte felt slik at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. 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 Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Vannkvaliteten i Sognsvannsbekken skal måles før byggestart og etter fullført prosjekt, samt overvåkes i anleggsfasen. Håndtering av overvann i anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til Sognsvannsbekken, skal løsningen være godkjent av Oslo kommune ved Bymiljøetaten før det gis tillatelse til tiltak.

1.2 Fremmede arter

Det skal ikke tilføyes eller spres fremmede arter gjennom bruk og flytting av jordmasser og vegetasjon på verken plan eller flater.

1.3 Trær som skal bevares

Enkelttrær som skal bevares er vist på plankartet med symbol for bevaring av eksisterende tre. Ved død skal trærne erstattes med tre av samme art.

1.4 Arbeid nær trær i hensynssoner for naturmiljø og trær som skal bevares

Innenfor hensynssoner for naturmiljø H560_1 - H560_8, og ved enkelttrær som skal bevares, skal Oslo kommunes Veileder for arbeid nær trær følges. Dette gjelder også for arbeid i en avstand mindre enn 3 meter fra hensynssonen.

1.5 Anleggsfasen

1.5.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021, tabell 4, eller nyere revisjoner av denne, legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-2061, kapittel 6 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning 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 støyreduserende 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.
For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442/2021, tabell 5 med justeringer beskrevet i kapittel 6.1.4, eller senere revisjoner av denne. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.5.2 Tiltak mot rystelser

For å redusere risiko for skade på eksisterende byggverk, skal det før igangsetting av tiltak utføres besiktigelser og vibrasjonsovervåkning etter standarder NS 3424 og NS 8141 for de nærmeste bygningene og annen bebyggelse som kan antas å bli påvirket av anleggsarbeidet.

1.5.3 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.

1.5.4 Setningsrisiko Gaustad sykehus

Det skal benyttes metoder for stabilisering og tetting av byggegrop som sikrer at det ikke oppstår setninger på terreng utover det som vurderes å være akseptabelt for eksisterende bygningsmasse.

Det skal gjennomføres supplerende grunnundersøkelser i et slikt omfang at grunnforhold under eksisterende bebyggelse på Gaustad sykehus kartlegges. Det skal gjennomføres tilstandsvurdering av fundamenter for eksisterende bebyggelse på Gaustad sykehus. Ut ifra supplerende grunnundersøkelser og tilstandsvurdering av fundamenter skal risiko for skader og eventuelle avbøtende tiltak vurderes.

1.5.5 Gang- og sykkeltrafikk i anleggsfasen

Det skal opprettholdes / opparbeides gang- og sykkelforbindelser adskilt fra kjøreveg og anleggsplass frem til dagens Rikshospital og Universitetet i Oslo, til marka, og langs Sognsvannsveien gjennom planområdet i anleggsfasen.

2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (barnehage, helse-/omsorgsinstitusjon, kombinert bebyggelse og anleggsformål), kombinert bebyggelse og anlegg/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt samferdselsanlegg og grønnstruktur

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Kvalitetsprogram for miljø og energi jf. Kommuneplan 2015

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et oppdatert retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. Kommuneplanens §9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal forelegges innholdet i programmet. Kvalitetsprogrammet skal følges opp ved at det utarbeides en prosjektspesifikk miljøoppfølgingsplan, se bestemmelse 2.1.2.

2.1.2 Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan relevante tema i kvalitetsprogrammet for miljø og energi skal følges opp.

2.1.3 Overordnet landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det innsendes overordnet landskapsplan i målestokk 1:1000 for hele planområdet. Landskapsplanen skal være forelagt Byantikvaren og Bymiljøetaten før søknad innsendes.

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. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon, håndtering av overvann og snø, samt stigningsforhold. Planen skal vise sammenheng mellom terrengoverganger og grensesnitt mellom bebyggelse og anlegg, grønnstruktur og samferdselsanlegg.

Overordnet landskapsplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

De ubebygde arealene skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis iht. krav i rekkefølgebestemmelser og utomhusplaner / byggeplaner.

2.1.4 Rigg- og marksikringsplan

Som del av søknad om igangsettelsestillatelse skal det foreligge rigg- og marksikringsplan som viser alle arealer som berøres av anleggsvirksomhet. Planen skal vise anleggssone, riggområder, midlertidige deponier, anleggsfunksjoner, anleggsveier og veier for gående og syklende, kjøre- og gangadkomst til berørte eiendommer, anleggsgjerder og sikringsområder. Marksikringsplanen skal vise hvilke trær som er sikret med hensynssone og som enkelttre i plankartet og den skal vise hvordan trær og rotsone som skal bevares, ivaretas gjennom byggeperioden. Oslo kommunes Veileder for arbeid nær trær følges ved utarbeidelse av marksikringsplanen. Statens vegvesen skal få uttale seg til planen før den oversendes kommunen.

2.1.5 Risikovurdering

Som del av søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikovurdering av anleggsarbeidets påvirkning på egen virksomhet og annen nærliggende virksomhet og naboer, samt en plan som viser hvordan tiltakshaver ivaretar virksomhetene og naboene.

Innenfor planområdet skal det vises spesiell oppmerksomhet og aktsomhet for risiko for utglidning og andre komplikasjoner knyttet til grunnforhold (geoteknikk) ved prosjektering og utførelse. Det skal gjennomføres beregninger av lokalstabilitet, som skal legges til grunn for tillatelse til tiltak.

2.1.6 Massehåndteringsplan

Som del av søknad om rammetillatelse skal det foreligge 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. Det skal i størst mulig grad unngås midlertidig lagring av masser. Det skal gjennomføres en kartlegging av fremmede arter som skal være grunnlaget for tiltak i massehåndteringsplanen.

2.1.7 Tiltaksplan for overvannshåndtering i anleggsfase

Sammen med søknad om igangsettelsestillatelse skal det innsendes en tiltaksplan som beskriver hvordan overvann fra anleggsområdet skal håndteres, som beskrevet i 1.1 Overvannshåndtering.

2.1.8 Geoteknisk vurdering i forbindelse med setningsrisiko for eksisterende bebyggelse på Gaustad sykehus

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en geoteknisk vurdering som, basert på informasjon fra grunnundersøkelser, dokumenterer hvilke metoder som skal benyttes for stabilisering og tetting av byggegrop.

2.1.9 Miljøtekniske grunnundersøkelser

Som del av søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon på miljøtekniske grunnundersøkelser for aktuelle felt som søkes utbygget.

2.1.10 Plassering av helikopterlandingsplass

Plassering av helikopterlandingsplassen innenfor felt 20 skal dokumenteres ved rammesøknad. Valg av plasseringen skal baseres på støyutredning for helikopter, vindforhold ved landing/avgang og dokumentasjon av sikkerhetsavstander.

2.1.11 Dokumentasjonskrav iht. Jernbaneloven

Sammen med søknad om tiltak innenfor 30 meter avstand fra nærmeste trikkespors midtlinje, skal det foreligge godkjenning fra kjøreveiens eier.

2.1.12 Tekniske planer for omlegging av kommunale vann-, spillvann- og overvannsledninger

Før søknad om rammetillatelse skal tekniske planer for omlegging av vann, spillvann og overvannsledninger forelegges Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten.

Planer for bygge- og anleggsvirksomhet innenfor hensynssone for Oslo kommunes vanntuneller skal også forelegges Vann- og avløpsetaten før søknad om rammetillatelse.

2.1.13 Tiltak innenfor byggegrense for riks- og fylkesveier

Før søknad om rammetillatelse skal planer for midlertidige tiltak knyttet til anleggsvirksomhet som ligger innenfor byggegrensen til Ring 3 forelegges Statens vegvesen.

2.1.14 Beplantningsplan

Ved søknad om rammetillatelse for det enkelte felt, skal det vedlegges en beplantningsplan, utarbeidet av fagkyndig, for feltet det søkes om som viser at valg av vegetasjon er i henhold til feltets bestemmelser om utearealer. Beplantningsplanen skal også forelegges Bymiljøetaten før det gis rammetillatelse. For felt P1 skal beplantningsplanen også forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse.

2.1.15 Grunnundersøkelser felt 1

Sammen med søknad om rammetillatelse for permanente bygg og installasjoner i felt 1 skal det foreligge dokumentasjon som viser utførte grunnundersøkelser. Grunnundersøkelsene skal danne grunnlag for nødvendig geoteknisk prosjektering. Disse undersøkelsene skal avdekke eventuelle behov for stabiliseringstiltak i grunn før permanente bygg kan etableres.

3 Fellesbestemmelser for Felt 2–10 og 13–24

3.1 Utomhusplan / takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan/takplan i målestokk 1:500 for det samme området som gjelder i rammetillatelsen og takplan i 1:200. 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. 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.

Statens vegvesen skal få uttale seg til planen før den oversendes kommunen.

Utomhusplaner 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.

3.2 Utnyttelse, bruk

Utnyttelse oppgis i BRA og vises i bestemmelsene for hvert felt. BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. 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 himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Parkeringsareal under og/eller delvis under bakken medregnes ikke i BRA. P-plasser på terreng skal inngå i BRA med 20 m^2 pr. plass

Feltene skal være offentlige. Det tillates kun ett hotell innenfor planområdet. Dagligvare begrenses til maksimalt 800 m^2 BRA salgsareal, og det tillates kun én dagligvare innenfor planområdet.

3.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Der det ikke er byggegrenser, gjelder formålsgrenser som byggegrenser. Ved plassering av sykkelparkeringer utenfor byggegrenser, tillates det likevel takoverbygg til disse.

I de 4 øverste meterne innenfor maksimal gesimshøyde tillates kun tekniske installasjoner, takoppbygg for tekniske rom, trapperom og heishus. Tekniske installasjoner og trappeoppbygg skal begrenses til maks 35 % av takflaten. Tekniske installasjoner på tak skal være trukket minimum 1 meter inn fra gesims. Solcellepaneler skal trekkes minimum 1 meter fra gesims, og kan tillates på mer enn 35 % av takflaten. I senere faser må nødvendig areal til solceller veies opp mot hensyn til sikring av grønnstruktur og overvannshåndtering ved etablering av grønne tak.

3.4 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal samlet sett fremstå som helhetlig utformet, men med variasjon i volumoppbyggingen, materialbruk og fargebruk. Det visuelle utrykket til bebyggelsen skal være moderne samtidig som det skal ta hensyn til de kulturhistoriske omgivelsene Gaustad sykehus og Rikshospitalet gjennom materialbruk og fargeskala.

Krav om flate tak er beskrevet under aktuelle felt. Med flate tak menes tak med maksimal 4 graders takvinkel.

3.4.1 Utforming av tak

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som trapp- og heishus, rekkverk og tekniske installasjoner og takoppbygg for tekniske installasjoner, skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

De grønne takene skal være beplantet, med jorddybde minimum 15 cm og skal håndtere overvann og fremme naturmangfold. Ved behov for solcellepaneler på tak, skal de plasseres på en måte slik at regnvannet renner ned på de grønne takene.

3.5 Utforming av utearealer

Innenfor områder som er regulert til bebyggelse og anlegg, skal alle utearealer på terreng som ikke benyttes til gangveier, kjøring, parkering og fysiske installasjoner, opparbeides parkmessig med belysning og møblering og høy kvalitet i utforming og materialbruk.

Beplantning skal være stedegen, bygge opp under områdets økologiske kvaliteter og bidra til næringsgrunnlaget for ville pollinatorer.

3.6 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

3.7 Varelevering og renovasjonsløsninger

Varelevering og avfallshåndtering for sykehuset skal i all hovedsak skje fra varemottakene innenfor Felt 24 og Felt 21. Varemottaket skal tilkobles sykehuset via underjordisk kulvert i Felt 9 og 10.

Felt 23 tillates å ha varelevering som krysser felt f_Gatetun 1 og 2.

3.8 Parkering

3.8.1 Bilparkering

• Bilparkering: Det tillates etablert maks 1816 plasser for bilparkering totalt for feltene.
• Minimum 5% av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse. Disse skal være lokalisert nærme heis/inn- og utgang av parkeringsanlegg, og nærmest mulig hovedinngangen til bebyggelsen.

• Minimum 20% av bilparkeringsplasser skal ha tilgang til ladestasjoner for elbil, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading av elbiler på senere tidspunkt.
Det tillates opparbeidet biloppstillingsplasser på terreng i henhold til bestemmelser for det enkelte felt som vist i godkjent utomhusplan/landskapsplan.

3.8.2 Sykkelparkering

• Per 100 m2 BRA nybygg skal følgende antall plasser beregnes for hver kategori:
  o Helse-/omsorgsinstitusjon: minst 1 plass
  o Hotell/overnatting: minst 0,8 plasser
  o Undervisning: minst 3 plasser
  o Sykkelparkeringsplasser til Oslo Bysykkel som ligger innenfor planområdet, kan inngå i normtallene. Plassene skal ikke utgjøre flere enn 10 % av minimumskravet.
• Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, med gode forbindelser til sykkelveinettet/sykkeltilrettelagte gater. Plasser for sykkelparkering som er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal være på et synlig sted og nær bygningens inngang.
• Minst 50 % av de nye sykkelparkeringsplassene skal være innendørs eller ha overbygg.
• Der hvor parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan skal det sikres tilgjengelig adkomst via forskriftsmessig rampe eller heis også dimensjonert for laste- og familiesykler. Alle dører som skal forseres skal ha automatiske døråpnere.
• Det skal være tilgjengelige ladepunkter for el-sykkel.
• Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, dvs. minst 1 m bredde og 2,5 m lengde.
• Eksisterende sykkelparkeringsplasser som blir fjernet ved utbygging, skal erstattes med tilsvarende antall.

3.9 Miljøkvalitet (pbl. § 12-7 nr 3) Miljøfaglige forhold

3.9.1 Støy og luftkvalitet

Krav til ny bebyggelse vedrørende støy og luftkvalitet
På minimum 5600 m^2 av uteoppholdsareal innenfor felt 13, felt 16, felt 17, felt 18 og friområde F4 skal støynivå fra vegtrafikk ved søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinjer for behandling av støy, T-1442/2021 eller senere vedtatte retningslinjer.

Det tillates et støynivå fra vegtrafikk og helikoptertrafikk utenfor fasader på ny bebyggelse tilsvarende rød støysone, under forutsetning av at utforming og dimensjonering av vegger sikrer at krav til innvendig støynivå tilfredsstilles.

Rom med støyfølsom bruk og støynivå på fasade som overskrider grenseverdiene i tabell 2 tillates. Dette forutsetter at det er etablert tilstrekkelige tiltak for å sikre godt inneklima (solavskjerming, kjøling, ventilasjon, individuelt regulerbar temperatur mm.) ved alle temperatur- og solforhold, uten at det er behov for at vinduene må åpnes.

I utsatte områder (rød og gul sone iht. retningslinje T-1520) skal luftinntak plasseres høyt over bakken, men helst i fasader som vender bort fra Ring 3. Pasientromsvinduer skal i størst mulig grad plasseres i fasader som vender bort fra Ring 3.

Innenfor felt 24 er det ikke tillatt med pasientrom med overnatting.

Krav til eksisterende bebyggelse i planområdet vedrørende støy
Støygrenser i T-1442/2021 tabell 2 eller senere vedtatte retningslinjer skal følges for støy på utendørs oppholdsarealer. Der støy på utendørs oppholdsareal overskrider grenseverdien, skal lokale tiltak vurderes for bruksmessige egnet sone av uteoppholdsarealet. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) for berørte bygninger skal oppfylles.

3.9.2 Fjernvarme

Alle nye bygninger skal ha vannbåren varme som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegg. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Bestemmelser til arealformål

Beskrivelser i anførselstegn bak feltnummer «*Teknisk sentral etc.*», er kun ment for planens lesbarhet, feltenes funksjon og bruk kan justeres innenfor fastsatte bruksformål.

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

4.1 Barnehage

4.1.1 Felt 2

Utnyttelse
Maksimal tillatt BRA = 2000 m^2.

Utforming av bebyggelse
Materialbruk i fasadene skal være tegl. Ved nybygg eller tilbygg skal det omsøkte tiltaket ha flate, grønne tak.

Utforming av uteareal
Det skal være minst 24 m^2 uteareal per barn. Uteområdene skal opparbeides med lekeapparater tilpasset barnehagens behov.

Uteoppholdsarealene skal i sin helhet gis et grønt preg og minimum 60 % av de totale uteområdene skal ha vegetasjonsdekke.

Parkeringsplasser, HC parkering og varelevering
Innenfor feltet tillates det maksimalt 2 parkeringsplasser for bil på terreng. Det skal opparbeides én HC-parkering tilknyttet barnehagen, og adkomst for varelevering etter barnehagens behov. Det skal være minimum 20 sykkelparkeringsplasser.

4.2 Helse-/ omsorgsinstitusjon (Felt 3–10)

I tillegg til helseinstitusjon tillates det også virksomhet tilhørende sykehuset som går inn under funksjonene: Dagligvare, kiosk, servering, forretning, undervisning, forskning. Innenfor feltene tillates ikke omsorgsboliger.

Ved søknad om rammetillatelse i felt 3-7 skal det foreligge en fargepalett som dokumenterer at valg av farge på bebyggelse harmonerer med eksisterende bebyggelse i området. Uttalelse fra Byantikvaren om fargevalg skal foreligge ved søknaden om rammetillatelse.

4.2.1 Felt 3 «Teknisk sentral»

Utnyttelse
Maksimal tillatt BRA = 8 000 m^2

Høyder
Innenfor feltet tillates tre piper til reservekraftstasjon. Pipene kan ha en høyde opptil 40 meter over regulert høyde.

Utforming av bebyggelse
Bebyggelsen skal ha flate, grønne tak. Fasaden mot nord skal bestå av tegl, og skal fungere som en skjermende vegg for tekniske installasjoner på takflaten.

Parkeringsplasser
Innenfor feltet tillates det maksimalt 50 parkeringsplasser for bil på terreng.

4.2.2 Felt 4 «Rikshospitalet»

Utnyttelse
Maksimal tillatt BRA = 113 000 m^2.

Utforming
Tegl skal være hovedmateriale i fasader eksponert mot omgivelsene. Ved nybygg, tilbygg eller hovedombygging skal det omsøkte tiltaket ha flate, grønne tak.

Utearealer
Det skal videreføres gangvei på vestsiden av bebyggelsen som også kan benyttes av utrykningskjøretøy. Gangveien skal være allment tilgjengelig.

Parkeringsplasser
Innenfor feltet tillates det maksimalt 12 parkeringsplasser for bil på terreng.

4.2.3 Felt 5 «Glassgate og hovedinngang»

Utnyttelse
Maksimal tillatt BRA = 2000 m^2

Utforming av bebyggelse
Feltet skal opparbeides som en gate med bruk av overlys/glasstak. Gaten skal knytte f_Torg med utearealene på vestsiden av Rikshospitalet, gjennom Felt 5 og felt 20. Bebyggelsen skal markere ny hovedinngang gjennom materialvalg, fargebruk og fasadeuttrykk. Hovedinngangen for sykehuset skal plasseres i fasaden som vender ut mot torget. Hovedinngangen skal utformes med glass eller andre transparente materialer. Det skal være publikumsrettede aktiviteter mot torget.

4.2.4 Felt 6 «Bygning B2»

Mindre justeringer på eksisterende bebyggelse tillates, dersom dette er nødvendig for å bygge ut bebyggelse i tilstøtende felt og for å henvende seg mot nytt torg. Utadrettede funksjoner skal plasseres på bakkeplan og ut mot felt f_Torg

Utnyttelse
Maksimal tillatt BRA = 8 500 m2.

4.2.5 Felt 7 «Dermaklinikken»

Utnyttelse
Maksimal tillatt BRA = 2000 m^2.

Utforming av bebyggelse
Fasadene skal ha innslag av tegl. Ved nybygg, tilbygg, påbygg eller hovedombygging skal det omsøkte tiltaket ha flate, grønne tak.

Utforming av utearealer
Utearealene skal opparbeides med mest mulig vegetasjon og permeable flater. Gang- og sykkelforbindelser, kjøreveg og oppholdssoner tillates opparbeidet med fast dekke med avrenning til vegetasjonsfelt.

Parkeringsplasser
Innenfor feltet tillates det maksimalt 26 parkeringsplasser for bil på terreng.

4.2.6 Felt 8, 9 og 10 «Kulverter Vertikalnivå 1»

Arealet skal benyttes til kulverter for teknisk infrastruktur, varelevering og persontransport. Plassering av kulverter med bredder og høyder skal fastsettes i søknad om rammetillatelse.

4.3 Bensinstasjon/ vegserviceanlegg

4.3.1 Felt 11

Utnyttelse
Maksimal tillatt BRA = 2300 m^2

Plassering
Ved søknad om rammetillatelse skal plassering av bebyggelse vises i Utomhusplan/landskapsplan.

Parkeringsplasser
Innenfor feltet tillates det maksimalt 39 parkeringsplasser for bil på terreng.

4.4 Øvrig kommunalteknisk anlegg (vannpumpestasjon)

4.4.1 Felt 12

Det skal opprettholdes kjøreadkomst til feltet. Atkomsten skal ikke være fra avkjøringsrampen til Ring 3. Tiltak som støtter opp om driften av kommunaltekniske anlegg tillates.

4.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Undervisning/ helse-/omsorgsinstitusjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (forskning)/ hotell

4.5.1 Felt 13 «Bygg R og S»

Utnyttelse
Maksimal tillatt BRA = 22 000 m^2.

Utforming av bebyggelsen
Byggene skal harmonere med forskriftsfredet bebyggelse på Gaustad sykehus i felt 16, 17 og 18, men ny bebyggelse skal ha et mer moderne uttrykk. Bebyggelsen skal ha flate, grønne tak.

Utforming av utearealer
Det skal sikres kjøreadkomst til felt 7 gjennom felt 13. Det skal etableres en ny oppholdsplass innenfor feltet i tilknytning til bebyggelsen, hvor gående skal prioriteres.

Parkeringsplasser
Innenfor feltet tillates det maksimalt 20 parkeringsplasser for bil på terreng.

4.5.2 Felt 14 «Bygg Q»

Utnyttelse og bruk
Maksimal tillatt BRA = 8200 m^2. Innenfor feltet tillates ikke omsorgsboliger. Feltet tillates å brukes som rigg- og anleggsområde ved utbygging av andre felt innenfor reguleringsplanen.

Utforming av bebyggelse
Bebyggelsen skal ha flate, grønne tak.

Parkeringsplasser
Innenfor feltet tillates det maksimalt 12 parkeringsplasser for bil på terreng.

4.5.3 Felt 15 «Bygg M og N»

Utnyttelse og bruk
Maksimal tillatt BRA= 48 500 m^2. Innenfor feltet tillates ikke omsorgsboliger.

Plassering
Trappe-/heisoppgang fra parkeringskjeller, nedkjøring til parkeringsanlegg, anlegg for overvannshåndtering og tekniske installasjoner (luftinntak o.l.) tillates plassert utenfor byggegrense.

Utforming av bebyggelse
Hovedmateriale i fasaden skal være tegl. Fasaden skal ha et rolig uttrykk som underordner seg Gaustad sykehus. I fasaden mot Gaustad sykehus tillates det bruk av karnapper og mindre utbygg i plan 3 og 4. Disse skal ikke gå lenger ut fra fasadelivet enn 1,5 m og ikke ut over byggegrensen. Mot felt f_Torg og inngangspartiet skal fasaden på bakkeplan være åpen og inviterende.

Bebyggelsen skal ha flate, grønne tak. På deler av bebyggelsen tillates det etablert takhage. Takhagen skal ha en jorddybde på minst 80 cm. Arealet skal disponeres til lek og rekreasjon for brukere av sykehuset. I tillegg til tekniske installasjoner tillates oppbygg over lysgård, leskur og oppholdsrom i forbindelse med utgang på tak fra heis og trapp innenfor regulert kotehøyde.

Utforming av trappe/heisoppgang fra parkeringskjeller
Frittstående trappe-/heisoppganger fra parkeringskjeller skal ha maksimal gesimshøyde 4 meter, og utformes med naturstein eller teglstein.

Utforming av utearealer
Gårdsrommene og utearealene skal opparbeides slik at de utgjør attraktive utearealer for opphold med belysning, sitteplasser, vegetasjon og trær. Innenfor feltet tillates det opparbeidet leskur for busstopp. Det tillates opparbeidet en nedkjøringsrampe med brystning mellom bebyggelsen og Felt Annen veggrunn – grøntareal 5. Det skal etableres vegetasjon langs brystningen til nedkjøringsrampen. Innenfor feltet tillates det etablert atkomstareal for akuttmottak for barn.

Parkeringsplasser
Innenfor feltet tillates det maksimalt 10 parkeringsplasser for bil på terreng.

4.5.4 Felt 16 «Gaustad nord»

For feltet gjelder føringer i båndleggingssonen, se bestemmelse 11.1 båndlegging etter lov om kulturminner. Det tillates etablert nedgravd fordrøyningsmagasin under eksisterende asfaltert areal innenfor feltet med maksimal størrelse 60 m^3. Dette krever dispensasjon fra fredningsvedtaket.

Atkomst og gangforbindelser
Atkomstvei skal legges om ved Sognsvannsveien, eksisterende veier for øvrig skal opprettholdes og vedlikeholdes for å sikre gang- og kjøreadkomst til felt 2, 7, 13, 16 og 17, samt allment tilgjengelig gangforbindelse mellom Sognsvannsveien og friområde F4.

Parkeringsplasser
Innenfor feltet tillates det maksimalt 10 parkeringsplasser for bil på terreng.

4.5.5 Felt 17 og 18 «*Gaustad sykehus*»

For feltene gjelder føringer i båndleggingssonen, se bestemmelse 11.1, båndlegging etter lov om kulturminner.

Parkeringsplasser
Innenfor feltene tillates det maksimalt 20 parkeringsplasser for bil på terreng.

4.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Forretninger/ helse-/omsorgsinstitusjon/ kulturinstitusjon/ bevertning

4.6.1 Felt 19 «Bygg ved Lindekollen»

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor feltet. Arealet skal benyttes som en del av sykehusets atkomsttorg og opparbeides som en oppholdssone. Utearealene rundt de verneverdige byggene bergvillaen, forvalterboligen og smia skal ha en landlig omramming med grønt uttrykk. For båndleggingssonen gjelder føringer i bestemmelse 11.1, båndlegging etter lov om kulturminner.

4.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Forretninger/ undervisning/ helse-/omsorgsinstitusjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (konsulentvirksomhet, forskning)/ kontor/ bevertning

4.7.1 Felt 20 «Bygg J1, J2, J3, J4»

Innenfor feltet tillates ikke omsorgsboliger.

Utnyttelse
Maksimal tillatt BRA = 78 000 m^2.

Plassering
Sikkerhetsnettet rundt helikopterlandingsplassene tillates å strekke seg utenfor byggegrensen.

Utforming av bebyggelse
Plan U1 til og med plan 4 skal utgjøre basen i bebyggelsen, og basen skal ha en maksimal høyde på kote 137. Fasadene skal ha en bestandig materialbruk som sikrer bygget et uttrykk som harmonerer med eksisterende Rikshospital, der tegl er hovedmateriale. Øvrige etasjer skal ha et mindre fotavtrykk, med lameller tilbaketrukket fra basen. Bygningsstrukturen over basen skal brytes opp med flere fløyer som strekker seg ut mot vest, i en kamstruktur. Fasadeuttrykk, fargeskala og materiale skal bidra til å dempe nærvirkningene og fjernvirkningene. Det skal benyttes et materiale som ikke gir markant solrefleksjon.

Det skal opprettholdes/opparbeides en tverrgående forbindelse nord i feltet som forbinder hovedinngangen i felt 5 og f_torg med utearealene på vestsiden av Rikshospitalet.

Utforming av utearealer
Utearealene skal opparbeides med vegetasjon og permeable flater. Gang- og sykkelforbindelser, kjørevei og oppholdssoner tillates opparbeidet med fast dekke med avrenning til vegetasjonsfelt. Gang- og sykkelforbindelser, kjøreveg og oppholdssoner skal belyses, men på en måte som ikke lyser opp områdene rundt Sognsvannsbekken.

Parkeringsplasser
Innenfor feltet tillates det maksimalt 10 parkeringsplasser for bil på terreng.

4.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Forretninger/ undervisning/ helse-/omsorgsinstitusjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (konsulentvirksomhet, forskning)/ kontor/ bevertning

4.8.1 Felt 21 «*Bygg A1-A3*»

Utnyttelse og bruk
Maksimal tillatt BRA = 25 500 m^2. Innenfor feltet tillates ikke omsorgsboliger.

Utforming av bebyggelse
Tegl skal være hovedmateriale i fasader. Ved nybygg, tilbygg, påbygg eller hovedombygging skal det omsøkte tiltaket ha flate, grønne tak.

Parkeringsplasser
Innenfor feltet tillates det maksimalt 18 parkeringsplasser for bil på terreng.

4.8.2 Felt 22 «Domus Odontologica»

Utnyttelse og bruk
Maksimal tillatt BRA = 30 200 m^2. Innenfor feltet tillates ikke omsorgsboliger.

Utforming av bebyggelse
Fasademateriale skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Ved nybygg, tilbygg, påbygg eller hovedombygging skal det omsøkte tiltaket ha flate, grønne tak.

Høyder
Påbygg på tak av eksisterende Preklinisk institutt skal utformes med tilbaketrukket etasje mot Store Ringvei.

Parkeringsplasser
Innenfor feltet tillates det maksimalt 24 parkeringsplasser for bil på terreng.

4.8.3 Felt 23 «*DM-bygget*»

Utnyttelse
Maksimal tillatt BRA = 30 000 m^2.

Utforming av bebyggelsen
Bebyggelsen skal utformes med to parallelle lameller, med et mellomliggende volum. Lamellene skal differensieres i høyden og være med på å synliggjøre området karakter med en stigende bygningshøyde mot felt 20.

Bebyggelsen skal utformes i materialer som står i stil med bebyggelsen i felt 21 og 22 og i minst mulig grad reflektere sollys. Bebyggelsen skal utformes med et fasadeutrykk og fargeskala som bidrar til å dempe fjernvirkning.

Utforming av utearealer
Utearealene skal opparbeides med mest mulig vegetasjon og permeable flater. Det skal plantes minst 6 trær med minste stammeomkrets på 20 cm, målt 1 meter over terreng. Gang- og sykkelforbindelser og oppholdssoner tillates opparbeidet med fast dekke med avrenning til vegetasjonsfelt. Gang- og sykkelforbindelser, kjøreveg og oppholdssoner skal belyses, men på en måte som ikke lyser opp områdene rundt Sognsvannsbekken direkte.

4.9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (forskning, bevertning, allmennyttig, poliklinikk) / kontor

4.9.1 Felt 1

Feltet skal være offentlig.

Utnyttelse og bruk
Innenfor feltet tillates ikke omsorgsboliger. Annen offentlig eller privat tjenesteyting som tillates er bevertning, virksomhet med allmennyttig formål og poliklinisk virksomhet.

Maks tillatt BRA = 6 200 m^2. Det tillates ikke etablert samfunnskritiske funksjoner innenfor feltet.

Utforming av bebyggelsen
Bebyggelsen skal være flomsikker opp til kote 105,7. Bebyggelsen innenfor regulert kotehøyde 118 skal ikke ha mer enn 30 m sammenhengende fasadeløp, og skal fremstå frittstående.

Bebyggelsen skal ha flate, grønne tak. Hovedmateriale i fasaden skal være i tre. Bebyggelsen med kotehøyde 122 skal ha en inntrukket øverste etasje mot vest, minimum 3 meter.

Utforming av utearealer
Utearealene skal opparbeides parkmessig med trær og busker. Det skal etableres en vegetasjonsskjerm på minimum 8 meters bredde sør i feltet mellom bebyggelsen og gang-/sykkelveg 19. Langs kjøreveg 6 skal det plantes en trerekke med minimum 6 trær med minimum stammeomkrets 20 cm.

Parkeringsplasser
Det tillates maksimalt 3 bilparkeringsplasser og 3 parkeringsplasser tilrettelagt for HC innenfor feltet. For sykkelparkering gjelder kravet i bestemmelse 3.8.2.

5 Kombinerte hovedformål

5.1 Kombinert bebyggelse og anlegg / samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Forretninger/ undervisning/ helse-/omsorgsinstitusjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (konsulentvirksomhet, forskning)/ kontor / Parkeringsanlegg

5.1.1 Felt 24

Utnyttelse og bruk
Maksimal tillatt BRA = 34 000 m^2. Feltet tillates å brukes som rigg- og anleggsområde ved utbygging av andre felt innenfor reguleringsplanen. Det tillates ikke pasientrom med overnatting eller omsorgsboliger innenfor feltet.

Plassering og høyder
Bebyggelsen skal utformes slik at siktlinje fra atkomstplassen på Gaustad sykehus (felt 17) til Bunnefjorden ivaretas.

Utforming av bebyggelsen
Bebyggelsen skal ha flate, grønne tak. Bebyggelsen skal ha fasader med høy arkitektonisk kvalitet, med tydelige brudd i form av innhugg i fasaden og skifte i materialbruk minst hver 40. meter. Hvert volum/brudd skal ha enhetlig fasadeliv og materialbruk fra hovedgesims og ned til terreng. Det tillates ikke eksponert grunnmur, med unntak av helt lokale tilpasninger. Det tillates ikke at biler eksponeres i fasadene.

Mot Klaus Torgårds vei skal det utformes et torg med naturlige oppholdssoner og hovedadkomst til bebyggelsen. Adkomst til bebyggelsen for gående og syklende skal være fra Gang-/ sykkelveg 4.

Utforming av utearealer
Utearealene skal opparbeides med vegetasjon og permeable flater. Gang- og sykkelforbindelser, kjøreveg og oppholdssoner tillates opparbeidet med fast dekke med avrenning til vegetasjonsfelt. Gang- og sykkelforbindelser, kjøreveg og oppholdssoner skal belyses. Det tillates etablert støttemur utenfor byggegrensen for å få til en god terrengtilpasning mot tilgrensende samferdselsarealer.

Torget skal opparbeides som en oppholdssone med møblering og belysning. Det skal være flersjiktet vegetasjon og trebeplantning i tilknytning til oppholdssoner som gir stedet et grønt uttrykk. Det skal plantes minst 6 trær med minste stammeomkrets på 20 cm, målt 1 meter over terreng. Ved planting av frukttrær trenger ikke stammeomkretsen være minst 20 cm. Det skal tilrettelegges for adkomst med nødvendig snuareal og parkering for HC, brannbil, varelevering og servicebiler til sykehusets bebyggelse på torget. Det skal etableres en trerekke langs Klaus Torgårdsvei med minst 12 trær. Minimum stammeomkrets skal være på 20 cm målt 1 meter over terreng.

Parkeringsplasser
Innenfor feltet tillates det maksimalt 1200 parkeringsplasser for bil, som skal plasseres i bygningen. 10 parkeringsplasser totalt for HC og servicebiler tillates på adkomsttorget.

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

6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1.1 Krav om byggeplan

Byggeplan skal vise materialbruk for faste belegg, beplantning, kantmarkering, møblering, belysning, overvannshåndtering, trapper, støttemurer, nytt terreng, parkering, arealer for snøopplag og skilt. Byggeplan skal vise overgang mot tilgrensende bygninger.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for offentlige samferdselsanlegg skal det foreligge byggeplan som er godkjent av Statens Vegvesen for statlige veianlegg og Bymiljøetaten for kommunale anlegg.

6.1.2 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Det tillates kryssing av annen veigrunn der avkjørsler er vist.

6.2 Veg

Veg skal være felles for felt 4–6, 15 og 19–23.

Feltet skal være allment tilgjengelig og enveiskjørt. På atkomsttorget skal det etableres egne oppstillingsplasser for helseekspressbusser, taxier og av- og påstigningsarealer. Innenfor feltet Veg eller felt Torg skal det etableres egen atkomst for syklende til parkeringsanlegg under torget. Rampen skal utformes for laste- og familiesykler.

6.3 Kjøreveg

6.3.1 Kjøreveg 1, 3–6 og 8

Kjøreveg 1, 3–6 og 8 skal være offentlige.

6.3.2 Kjøreveg 2

Kjøreveg 2 skal være felles for gnr./bnr. 42/181, 42/185, 42/187, 42/182, 42/191, 42/184, 42/183 og 42/180 og senere utskilte parseller, og skal være allment tilgjengelig.

6.3.3 Kjøreveg 7

Kjøreveg 7 skal være felles for felt 20, 21, 22 og 23. Kjørevegen skal være allment tilgjengelig.

6.3.4 Kjøreveg 9

Kjøreveg 9 skal være felles for gnr. 42 bnr. 149, 150, 151, 152, 155 og senere utskilte parseller.

6.4 Fortau

Fortau 1 skal være felles for felt 4–6, 15 og 19–23, og være allment tilgjengelig.

Fortau 2 skal være offentlig.

Arealene skal opparbeides med bredde på minst 3 m. Fortau skal være gjennomgående ved avkjørsler. Fortau tillates ikke stengt ved gjennomføring av byggeprosjekt og vedlikehold av bygg som grenser til fortauet.

6.5 Torg

Torget skal være felles for felt 4–6, 15 og 19–23 og skal være allment tilgjengelig. Torget skal være hovedadkomst for sykehuset. Torget skal utformes med god fremkommelighet for gående og syklende. Det skal etableres minst 100 sykkelparkeringsplasser.

Torget skal ha høy estetisk kvalitet og materialer med høy kvalitet. Plassen skal opparbeides med beplantning, belysning og møblering som understøtter god orientering. Det skal plantes minimum 8 trær innenfor arealformålet, med stammeomkrets på minst 20 cm, målt 1 meter over terreng. Innenfor feltet Veg eller felt Torg skal det etableres egen atkomst for syklende til parkeringsanlegg under torget. Rampen skal utformes for laste- og familiesykler.

Det tillates etablert frittstående trappe-/heisoppganger fra parkeringskjeller, som kan ha maksimal gesimshøyde 4 meter. Det tillates etablert en takflate i forbindelse med venteområde for buss og taxi. Takflaten skal kunne etableres inn til hovedinngangen. Maksimal gesimshøyde 5 meter.

6.6 Gatetun

Gatetun skal hovedsakelig utformes med god fremkommelighet for gående og syklende, og dette skal prioriteres fremfor motoriserte kjøretøy ved utforming. Gatetun skal opparbeides med permeable flater, flersjiktet beplantning, belysning og møblering som understøtter god orientering.

6.6.1 Gatetun 1

Gatetunet skal være felles for felt 20, 21, 22 og 23 og skal være allment tilgjengelig. Det skal tilrettelegges for adkomst med nødvendig snuareal og maks 8 parkeringsplasser for HC, ~~brannbil,~~ varelevering og servicebiler til sammen til ~~sykehusets~~ bebyggelse rundt gatetunet.

Innenfor feltet skal det til enhver tid opprettholdes en allment tilgjengelig forbindelse for gående og syklende ut mot Gaustadskogen. Passasjen skal ha en gang-/sykkelveg med bredde på minst 7 meter. Om bebyggelse i Felt 23 er avhengig av varelevering gjennom denne forbindelsen, skal dette muliggjøres og arealene utformes deretter. Om behovet for varelevering opphører, kan arealets utforming endres til kun å henvende seg til syklende og gående. Forbindelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet, med lyse farger og god belysning.

6.6.2 Gatetun 2

Gatetunet skal være felles for Felt 20, 21, 22 og 23 og skal være allment tilgjengelig. Det skal tilrettelegges for atkomst med nødvendig snuareal og maksimalt 8 parkeringsplasser for HC, varelevering og servicebiler til sammen til bebyggelse tilgrensende til gatetunet.

6.7 Gang-/sykkelveg

Gang- og sykkelveiene skal være offentlige.

6.7.1 Gang-/sykkelveg 1

Innenfor arealformålet tillates kjøring med utrykningskjøretøy. Arealet skal også fungere som atkomstveg til Felt 12 (Vannpumpestasjon) fra Gatetun 1/Gatetun 2.

6.7.2 Gang-/sykkelveg 2–5

Gang- og sykkelvegene skal opparbeides med sykkelekspressvei på minst 4 meter, og skille gående fra syklende med kantstein.

6.7.3 Gang- / sykkelveg 6 (Vertikalnivå 3)

Gangbro over Ring 3 skal opparbeides med en bredde på minst 25 meter. Broen skal tilrettelegges for gående og syklende, med separerte arealer. Broen skal opparbeides med beplantning og belysning.

6.7.4 Gang- / sykkelveg 7 (Vertikalnivå 3)

Gangbro til Gaustadskogen skal opparbeides med en bredde på minimum 3 meter og maksimum 5 meter. Fundamentering av broen skal ikke plasseres innenfor kantvegetasjonen til Sognsvannsbekken. Broen skal ha belysning, men belysningen skal ikke belyse området rundt Sognsvannsbekken direkte.

6.7.5 Gang- / sykkelveg 8 (vertikalnivå 3)

Det skal anlegges turveibro og ramper i tilknytning til denne som vist på plankartet.

6.7.6 Gang-/sykkelveg 9, 14, 17 og 18

Innenfor feltet tillates det opparbeidet plattform for busstopp. Lengden på plattformen kan maksimalt være 15 meter.

6.7.7 Gang-/sykkelveg 15

Gang-/sykkelvegen skal være kjørbar.

6.8 Annen veggrunn - grøntareal, AVG

Annen veggrunn skal være offentlig. Det tillates oppført tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget. Det tillates fylling/skjæring/mur/kabling, vann og avløpsrør. Installasjoner skal ikke være i konflikt med frisiktsoner. Innenfor avsatt formål tillates ikke jordkomprimering som vil forhindre fordrøyning av overvann. Arealene skal beplantes med stedegen vegetasjon. Tiltak som skal gjøres innenfor AVG tilgrensende Statens vegvesen sine veier skal godkjennes av Statens vegvesen.

6.8.1 AVG 1

Innenfor arealet tillates det etablering av støttemurer med rekkverk mot Sognsvannsbekken. Maks lengde på sammenhengende støttemur høyere enn 1 meter er 100 meter. Maks tillatt høyde på støttemurer er 4 meter. Hovedmaterialet til støttemuren skal være naturstein.

6.8.2 AVG 2

Arealet skal opparbeides slik at bearbeiding av terreng særlig tar hensyn til det bevaringsverdige grøntområdet ved Gaustad sykehus, og den stedegne vegetasjonen tilknyttet Lindekollen. Støttemur tillates med maks høyde 50 cm. Ved eventuelt behov for å avvikle høyere terrengsprang skal det etableres terrassering med maks to støttemurer der hver mur har maks høyde 50cm og der avsats mellom murene gir plass til stedegen vegetasjon. Eventuell støttemur skal tilpasses omgivelsene og opparbeides med estetiske kvaliteter i form av detaljutforming, materialbruk og vegetasjon. Planer for bearbeiding av terreng og/eller oppføring av støttemurer skal forelegges Byantikvaren før søknad om igangsettelsestillatelse for omlegging av Sognsvannsveien.

6.8.3 AVG 3

Arealene skal gis en parkmessig opparbeidelse og kan beplantes. Det tillates oppført gjerder samt anlagt trappeatkomster fra turveibroen.

6.8.4 AVG 4

Innenfor feltet tillates det opparbeidet leskur for busstopp.

6.8.5 AVG 5

Innenfor feltet tillates det opparbeidet leskur for busstopp. Lengden på plattformen kan maksimalt være 15 meter.

6.8.6 AVG 6

Innenfor feltet tillates det opparbeidet leskur for busstopp. Lengden på plattformen kan maksimalt være 15 meter.

6.8.7 AVG 7

Arealet skal opparbeides slik at bearbeiding av terreng særlig tar hensyn til det bevaringsverdige grøntområdet ved Gaustad sykehus og den stedegne vegetasjonen tilknyttet Lindekollen. Ved eventuelt behov for støttemur skal høyde på mur være maks 50 cm. Det tillates ikke rekkverk. Ved eventuelt behov for å avvikle høyere terrengsprang skal det etableres terrassering med maks to støttemurer der hver mur har maks høyde 50 cm og der avsats mellom murene gir plass til stedegen vegetasjon. Eventuell støttemur skal tilpasses omgivelsene og opparbeides med estetiske kvaliteter i form av detaljutforming, materialbruk og vegetasjon. Planer for bearbeiding av terreng og/eller oppføring av støttemurer skal forelegges Byantikvaren før søknad om igangsettelsestillatelse for omlegging av Sognsvannsveien. Det skal plantes minst 5 trær med minimum stammeomkrets på 18 cm målt 1 meter over terreng. Beplanting skal være stedegen vegetasjon og bidra til å styrke det biologiske mangfoldet.

6.8.8 AVG 8

Arealet skal opparbeides slik at bearbeiding av terreng særlig tar hensyn til det bevaringsverdige grøntområdet ved Gaustad sykehus og den stedegne vegetasjonen tilknyttet Lindekollen. Ved eventuelt behov for støttemur skal høyde på mur være maksimalt 3,5 meter. Eventuell støttemur skal tilpasses omgivelsene og opparbeides med estetiske kvaliteter i form av detaljutforming, materialbruk og vegetasjon. Planer for bearbeiding av terreng og/eller oppføring av støttemurer skal forelegges Byantikvaren før søknad om igangsettingstillatelse for omlegging av Sognsvannsveien. Det skal plantes minst 5 trær med minimum stammeomkrets på 18 cm målt 1 meter over terreng. Beplanting skal være stedegen vegetasjon og bidra til å styrke det biologiske mangfoldet.

6.8.9 AVG 9

Det tillates etablert støttemur mot gang-/sykkelveg 2 for å få til en god terrengtilpasning. Det skal plantes minst 30 trær med minimum stammeomkrets på 20 cm målt 1 meter over terreng. Tiltak skal godkjennes av Statens vegvesen.

6.8.10 AVG 10

Innenfor feltet tillates det opparbeidet leskur for busstopp.

6.8.11 AVG 11

Innenfor feltet tillates det etablert midlertidig sporveiinstallasjoner. Midlertidig sporveiinstallasjoner skal utformes slik at trikken skal kunne snu mens ny trikkeholdeplass bygges.

6.9 Trasé for sporveg

Trasé for sporveg er offentlig. Formålet omfatter trasé for sporveg, samt holdeplass med leskur for trikken. Det skal ved nytt atkomsttorg til sykehuset opparbeides ny holdeplass, med midtstilt endeplattform og avstigningsplattform. Det tillates kryssing for kjøreadkomst som vist med pil i plankartet.

Tiltak på Sporveiens infrastruktur skal godkjennes av Sporveien. Det skal utarbeides en konseptanalyse i henhold til standarden EN 50126. Kvalitetssikring, herunder verifikasjons- og valideringsplan er en del av søknadsdokumentasjonen til Statens jernbanetilsyn for både melding og søknad om tillatelse til å bruke anlegget.

Innenfor arealet tillates det opparbeidet opptil 50 sykkelparkeringsplasser.

6.10 Parkeringsanlegg (Vertikalnivå 1)

Parkeringsanlegg under bakken skal være allment tilgjengelig og er vist i plankart for vertikalnivå 1. Det tillates maksimalt 400 plasser for bil i parkeringskjeller. Plassene er inkludert i maksimalt tillatt antall plasser jf. bestemmelse 3.8. Parkering for EL-biler skal plasseres nærmest inn/utkjøring av parkeringsanlegget. Minimum avstand fra toppen av parkeringsanlegget til terrenget over skal være 1,5 meter.

7 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

7.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Områder regulert inn under hovedformålet grønnstruktur skal være offentlige, med unntak av P2.

7.1.1 Istandsetting etter byggeperiode

De arealer som omfattes av midlertidig bygg- og anleggsområde skal istandsettes i tråd med godkjent landskapsplan. Disse arealene skal opparbeides på en måte som fremmer naturmangfold og styrker områdets bruksopplevelse.

7.2 Naturområder

7.2.1 Naturområde N1, N2 og N5 (langs Sognsvannsbekken)

I sone rundt Sognsvannsbekken skal det vises særlig hensyn til områdets naturverdier ved utbygging, etablering og drift av sykehusområdet. Det tillates ikke hogging av trær eller fjerning av vegetasjon innenfor naturområdet. Ved etablering av gangbroen (Gang- /sykkelvei 7) over naturområdet, tillates det å hogge trær for å muliggjøre byggingen av broen. Områder hvor vegetasjon blir fjernet, skal revegeteres med stedegne arter iht. beplantningsplan.

Ny anleggsbro skal ha samme plassering som dagens med maksimal bredde på 4 meter og fundamenteringen av ny bro må holde seg innenfor bestemmelseområdet #3 «midlertidig bygg- og anleggsområde». Ny bro skal være permanent og brukes som turveiforbindelse etter endt anleggsperiode.

Det tillates etablert en ny bro over Risbekken innenfor bestemmelsesområde #18 innenfor N5, N2 og naturområde i sjø og vassdrag i henhold til kravene til bestemmelsesområde #18.

Bekkene og kantvegetasjonen skal sikres mot direkte belysning fra tilgrensende bebyggelse og uteområder, slik at det ikke er til sjenanse for naturverdiene og bruken av området.

Det tillates etablert rør som kan lede regnvann fra fordrøyningsløsninger tilhørende sykehuset frem til Sognsvannsbekken, der hvor det ikke kommer i konflikt med eksisterende vegetasjon.

I naturområde N5 skal det etableres stedegen vegetasjon som fremmer naturmangfold. De delene av N5 som omfattes av midlertidig bygg og anleggsområde skal tilplantes med stedegen og flersjiktet vegetasjon dersom

området står ubrukt i mer enn ett år. Ved planting av trær skal disse være stedegne for kantvegetasjonen til Sognsvannsbekken.

7.2.2 Naturområde N3 (Eikelund)

Innenfor området tillates ikke hogging av trær eller inngrep i bakken, utover vedlikehold av eksisterende ledningsnett. Slikt vedlikehold må varsles Bymiljøetaten før oppstart.

Ved beskjæring av eiketrær, skal de større avsagde grenene bli liggende på bakken så langt det lar seg gjøre, men utenfor båndleggingssone for kulturmiljø H730_6. Bymiljøetaten skal varsles før beskjæring starter.

7.2.3 Naturområde N4

Innenfor feltet tillates ikke bygge- eller anleggsvirksomhet.

7.3 Friområder

Det er ikke tillatt med bygge og/eller anleggsarbeid som vil kunne forringe friområdets opplevelses- og bruksverdi, med unntak av regulerte midlertidige bygg- og anleggsområder. Det skal tas særlig hensyn til frilufts-, kultur- og naturvern og opplevelseskvaliteter. Turveiforbindelser skal styrkes i friområdene.

7.3.1 Friområde F1

Arealet skal opparbeides med turveiforbindelse fra felt Gang-/sykkelveg 7 (Bro) ut til Gaustadskogen. Det tillates ikke planting av flere trær.

7.3.2 Friområde F2

Innenfor området tillates terrengtilpasninger i forbindelse med overgang mellom Sognsvannsbekken med kantsone og o_Annen veggrunn 1. Det tillates etablert rør som kan lede regnvann fra fordrøyningsløsninger frem til Sognsvannsbekken. Bestemmelser tilknyttet flom vises i kapittel 9.2 faresone flom H320.

Innenfor området skal det plantes nok trær og annen vegetasjon til at det blir et bærekraftig skogsmiljø vest for felt Gang-/sykkelveg 1, og sør for Gang-/sykkelveg 7. Trærne skal være stedegne for kantvegetasjonen til Sognsvannsbekken og det skal etableres flersjiktet vegetasjon.

Det skal etableres en gangsti fra Gang-/sykkelveg 1 til eksisterende gangbro over Sognsvannsbekken. Gangstien kan krysse vannspeilet. Gangstien skal opparbeides med materialer som sand, grus eller lignende permeabelt materiale, med unntak for den delen som krysser vannspeilet. Asfalt tillates ikke.

7.3.3 Friområde F3

Innenfor området skal det plantes nok trær og annen vegetasjon til at det blir et bærekraftig skogsmiljø og naturlig vandringskorridor for vilt. Det skal plantes minst 30 trær med stammeomkrets på 18 cm, målt fra 1 meter over bakken. Trærne skal være stedegne for området og det skal etableres flersjiktet vegetasjon.

7.3.4 Friområde F4

Innenfor friområdet tillates det vedlikehold av turveier og stier. Det tillates opprettelse av nye stier så lenge det ikke går på bekostning av viktige naturtyper. Delene av friområdet som brukes til stall og av hest tillates vedlikeholdt for å opprettholde driften. Det tillates ikke å plante skog i beiteområdene for dyr.

7.4 Park

7.4.1 Park P1

Parken skal reetableres i tråd med godkjent landskapsplan. Området skal være tilgjengelig for besøkende og ansatte, og skal knytte seg til tilgrensende areal. Sikt- og forbindelseslinjer skal ivaretas mellom fløyene på Rikshospitalet og Gaustad sykehus.

Parken skal utformes slik at det sikres en enhetlig grønnstruktur som danner en grønn omramming rundt Gaustad sykehus. Parken skal opparbeides som ett grøntområde med en større, sammenhengende frukthage. I parken tillates det oppføring av VA-anlegg i grunnen med kummer for brannslokking og overvann. Det tillates opparbeidelse av atkomstveier for brannbil fra kjøreveg_8 til eksisterende Gaustad sykehus gjennom parken.

7.4.2 Park P2

Parken skal være felles for felt 4, 20, 21, 22 og 23. Parken skal til enhver tid være allment tilgjengelig.

Parken skal opparbeides med oppholdssoner med materialer og møblering av høy kvalitet. Det tillates etablert maksimalt 300 sykkelparkeringsplasser i parken. Det skal plantes minst 15 trær og flersjiktet vegetasjon som styrker det biologiske mangfoldet. Trærne skal ha minimum stammeomkrets på 18cm, målt fra 1 meter over bakken. Dette gjelder ikke om det plantes frukttrær. Parken skal fungere som en del av friområdet som følger Sognsvannsbekken. Innenfor feltet skal det etableres en gang- og sykkelforbindelse som forbinder f_Gatetun 1/f_Gatetun 2 med broen over Ring 3.

Arealer som eksisterende bebyggelse innenfor felt 23 benytter til varemottak og avfallshandtering tillates opprettholdt i parken frem til igangsettelsestillatelse til rivning i felt 23 gis.

7.5 Vannspeil

Arealet skal tilrettelegges for at vann fra Sognsvannsbekken naturlig samles opp innenfor feltet og skaper et vannspeil. Det skal etableres kantvegetasjon rundt vannspeilet, som skal styrke naturmangfoldet rundt bekken. Vannspeilet skal være en del av overvannshåndteringen innenfor planområdet og samtidig utgjøre et estetisk rekreasjonselement i friområdet. Det tillates etablert en gangbro som krysser vannspeilet.

8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5 nr. 6)

8.1 Naturområde i sjø og vassdrag (Sognsvannsbekken og Risbekken)

Feltet skal være offentlig. Det tillates ingen inngrep i bekkeløpet, med unntak av utløp fra fordrøyningsmagasin og etablering av vannspeil.

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

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

9.1 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 vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

9.2 Faresone – flomsone H320

I området skal anlegg og konstruksjoner sikres mot erosjon og flom. Alle vassdragskrysninger må utformes og plasseres slik at de ikke fører til uheldige vassdragstekniske konsekvenser. Krysninger skal dimensjoneres for 200 års flom pluss klimapåslag.

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

10.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560_1, H560_2, H560_3, H560_4, H560_5, H560_6, H560_7 og H560_8.

Innenfor hensynssonen tillates ikke inngrep i bakken som kan skade trærnes røtter. Ved drift og vedlikehold av veg- og infrastruktur skal det tas særskilt hensyn til trærnes rotsone, stamme og krone. Ved tiltak nær store trær skal deres rotsone, stamme og krone sikres ved fysisk skjerming i tilstrekkelig avstand fra treet. Eventuell utskiftning av asfalt må skje skånsomt og i samråd med sertifisert arborist, slik at trærnes røtter ikke blir skadet.

Eksisterende trær skal bevares. Trærne skal skjøttes slik at naturmangfoldet fremmes. Greiner i trekronen (inkludert døde greiner) kan kun fjernes dersom det er risiko for skade på mennesker eller trærne selv. Eventuell beskjæring og annen skjøtsel av trærne skal utføres av sertifisert arborist. Ved beskjæring av eiketrær, skal de større avsagde grenene las ligge på bakken. Der dette ikke lar seg gjøre skal de plasseres i nærliggende skogsområder. I H560_3 skal avsagde greiner ikke ligge igjen på bakken.

Bymiljøetaten skal varsles før arbeid som kan berøre hensynssonene igangsettes.

10.2 Hensynssone – Bevaring kulturmiljø, H570_1, H570_2, H570_3 og H570_4

Bygninger innenfor hensynssonene tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningenes eksteriør skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig / eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som vinduer, dører, kledning, taktekking m.m., bevares med sin opprinnelige plassering og uttrykk. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

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

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

Det berørte kulturminnet, med kulturminne-ID102793 som er markert med bestemmelsesområde #16 i plankartet kan fjernes uten ytterlige arkeologiske undersøkelse.

10.2.1 Hensynssone H570_1

Innenfor hensynssonen tillates det sammenkobling mellom bevaringsverdig bebyggelse og nyere tilliggende bygningsvolum.

11 Båndlagte områder (pbl. § 11-8 d)

11.1 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1, H730_2, H730_3 og 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, Fredede eiendommer i Helse- og omsorgsdepartementets landsverneplan, vedlegg 12. For alle tiltak som går lenger enn vanlig vedlikehold, må det søkes kulturminnemyndigheten om dispensasjon fra forskriften.

11.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_5

Hensynssone H730_5 er båndlagt etter kulturminneloven. I området finnes automatisk fredete kulturminner, bosetnings/ aktivitetsområde fra jernalder. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene, eller framkalle fare for at dette kan skje.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

12 Bestemmelsesområde # 1- 4 Midlertidig bygg- og anleggsområde

I anleggsfase tillates området benyttet midlertidig som trafikk- og anleggsområde.

Etter anleggsfasen skal områdene opparbeides i henhold til underliggende arealformål og godkjent landskapsplan. Hvis et bygg- og anleggsområde skal stå ubrukt i mer enn 1 år, må området ryddes og beplantes med midlertidig vegetasjon.

Etter anleggsfasen skal naturområdene reetableres slik at naturmangfoldet styrkes, og beplantes med stedegne arter for naturområdet rundt Sognsvannsbekken og andre arealer som er skadet i anleggsperioden.

Innenfor #3 tillates det etablert en ny bro over Risbekken med maksimal bredde 4 meter. Denne broen kan gjøres permanent etter endt anleggsfase.

13 Bestemmelsesområde # 5 Fordrøyningsmagasin

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det å etablere underjordiske fordrøyningsmagasiner.

14 Bestemmelsesområde # 6 Torg 1

Bestemmelsesområdet viser omfanget av adkomsttorget. Torget skal omfatte Torg, Veg (V) og Felt 19. Bebyggelse innenfor Felt 19 skal inngå som en del av det samlede torget, og tiltak skal ta særlig hensyn til byggene.

Overvann fra torget (mindre regnskyll) skal infiltreres/ håndteres i åpne løsninger. Overvann inntil 20 års gjentaksintervall skal fordrøyes i åpne løsninger så langt det er mulig. Overvann ut over dette tillates fordrøyd i lukket magasin, og skal ledes til Sognsvannsbekken via kulvert.

15 Bestemmelsesområde # 7 Trasé for gående

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en allment tilgjengelig trasé for gående.

16 Bestemmelsesområde # 8 Kulvert (vertikalnivå 1)

Det tillates etablert underjordisk kulvert frem til bebyggelsen i felt 17. Kulverten skal fungere som transportkulvert for personer mellom Gaustad sykehus og Rikshospitalet. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra fredningsvedtaket.

17 Bestemmelsesområde # 9 og # 10 Kulverter (vertikalnivå 1)

Innenfor bestemmelsesområdene tillates det etablert underjordiske kulverter som skal koble varemottaket og teknisk sentral sammen med sykehuset.

18 Bestemmelsesområde # 11 Parkeringskjeller (vertikalnivå 1)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres underjordisk parkeringsanlegg.

19 Bestemmelsesområde # 12 Trapp

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert en trapp fra Gang-/sykkelveg 1 til Gang-/sykkelveg 6 i vertikalnivå 3.

20 Bestemmelsesområde # 13 Takoverbygg

I området utenfor felt 5 tillates det kun å etablere et takoverbygg over hovedinngangen.

21 Bestemmelsesområde # 14 Helikopterplattform

Innenfor området tillates det å etablere to helikopterplattformer. Plattformene med tilhørende trapperom, heishus, overdekket landgang og tekniske installasjoner kan oppføres opptil kote 166.
Helikopterlandingsplass inngår ikke i 35 % - begrensningen fastsatt i fellesbestemmelsen 3.3. For øvrig takareal gjelder fellesbestemmelsene om høyder.

22 Bestemmelsesområde # 15 Torg 2

Bestemmelsesområdet viser omfanget av adkomsttorget for felt 24.

23 Bestemmelsesområde #16 Kulturminne

Innenfor området finnes kulturminne-ID 102793. Dette kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

24 Bestemmelsesområde #17 Midl. bygg- og anleggsområde

I anleggsfase tillates området benyttet midlertidig som trafikk- og anleggsområde. Hvis bygge- og anleggsområdet skal stå ubrukt i mer enn 1 år, må området ryddes og beplantes med midlertidig vegetasjon. Etter anleggsfasen skal naturområdene reetableres slik at naturmangfoldet styrkes, og beplantes med stedegne arter for naturområdet rundt Sognsvannsbekken og andre arealer som er skadet i anleggsperioden.

Anleggsatkomst til området skal ikke skje via kjøreveg 6.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

25 Før igangsettelsestillatelse

Før det gis igangsettelsestillatelse for rivning av kjørevei i felt 4, 5, 15, Torg og Veg skal Sognsvannsveien være lagt om i enten midlertidig eller permanent trase for å sikre fremkommelighet for kjørende, gående og syklende.

26 Før bebyggelsen tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor det omsøkte felt skal følgende være opparbeidet:

- Godkjent overvannsløsning for det omsøkte felt.

Felt 13 (R, S)
Før det gis midlertidig brukstillatelse i Felt 13 skal følgende være opparbeidet:

- Delene av friområdene og naturområdene som omfattes av midlertidig bygg- og anleggsområdene # 2 og # 4.

Felt 14 (Q)
Før det gis midlertidig brukstillatelse i Felt 14 skal følgende være opparbeidet:

- Friområde F3
- Balløkke nord i friområde F4
- Gang- og sykkelvei 18, med tilgrensende AVG
- Kjøreveg 5

Felt 15 (M,N)
Før det gis midlertidig brukstillatelse i Felt 15 skal følgende være opparbeidet:

- Bestemmelsesområde # 6 Torg
- Park 1
- Fortau 1 og 2, med tilgrensende AVG.
- Gang/sykkelveg 2, 3, 4, 5, 9, 12, 14, 15, 16 og 17 med tilgrensende AVG.
- Kjøreveg 4 og 8, med tilgrensende AVG
- Trasé for sporvogn, med tilgrensende AVG.

Felt 20 (J)
Før det gis midlertidig brukstillatelse i Felt 20 skal følgende være opparbeidet:

- Bestemmelsesområde # 6 Torg
- Park 2
- Fortau 1 og 2, med tilgrensende AVG
- Gang/sykkelveg 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 15, 16 og 17, med tilgrensende AVG.
- F_Gatetun 1
- Kjøreveg 4 og 8, med tilgrensende AVG.
- Trasé for sporvogn, med tilgrensende AVG.
- Delene av friområdene og naturområdene som omfattes av midlertidig bygg- og anleggsområde # 3
- Gangvei innenfor friområde 2
- Midlertidig helikopterplattform i Felt 4 skal være fjernet

Før det gis midlertidig brukstillatelse for helikopterlandingsplass, skal det være gjennomført støyreduserende tiltak på fasader på boliger (utenfor planområdet) som får økt støynivå som følge av helikoptertrafikk, slik at kravene i NS 8175 klasse C (tabell 4) oppfylles. Tiltak for bedret støynivå på uteplasser skal utredes og løsninger tilbys for boliger som får støynivå over L_{den} 52 dB.

Felt 23
Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i Felt 23 skal følgende være opparbeidet:

- f_Gatetun 2
- Bestemmelsesområde # 7 Trase for gående
- Delene av friområdene og naturområdene som omfattes av midlertidig bygg- og anleggsområde # 17

Felt 24
Før det gis midlertidig brukstillatelse i Felt 24 skal følgende være opparbeidet:

- Bestemmelsesområde # 15 Torg 2
- Delene av friområde som omfattes av midlertidig bygg- og anleggsområde #2.