



Skatteetaten

Dato
22.09.2025

U.off. offl . § 13, sktflv § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 42 Bnr 155 Fnr 0 Snr 10

Eiendommens adresse:

Sognsvannsveien 28A, 0372 OSLO

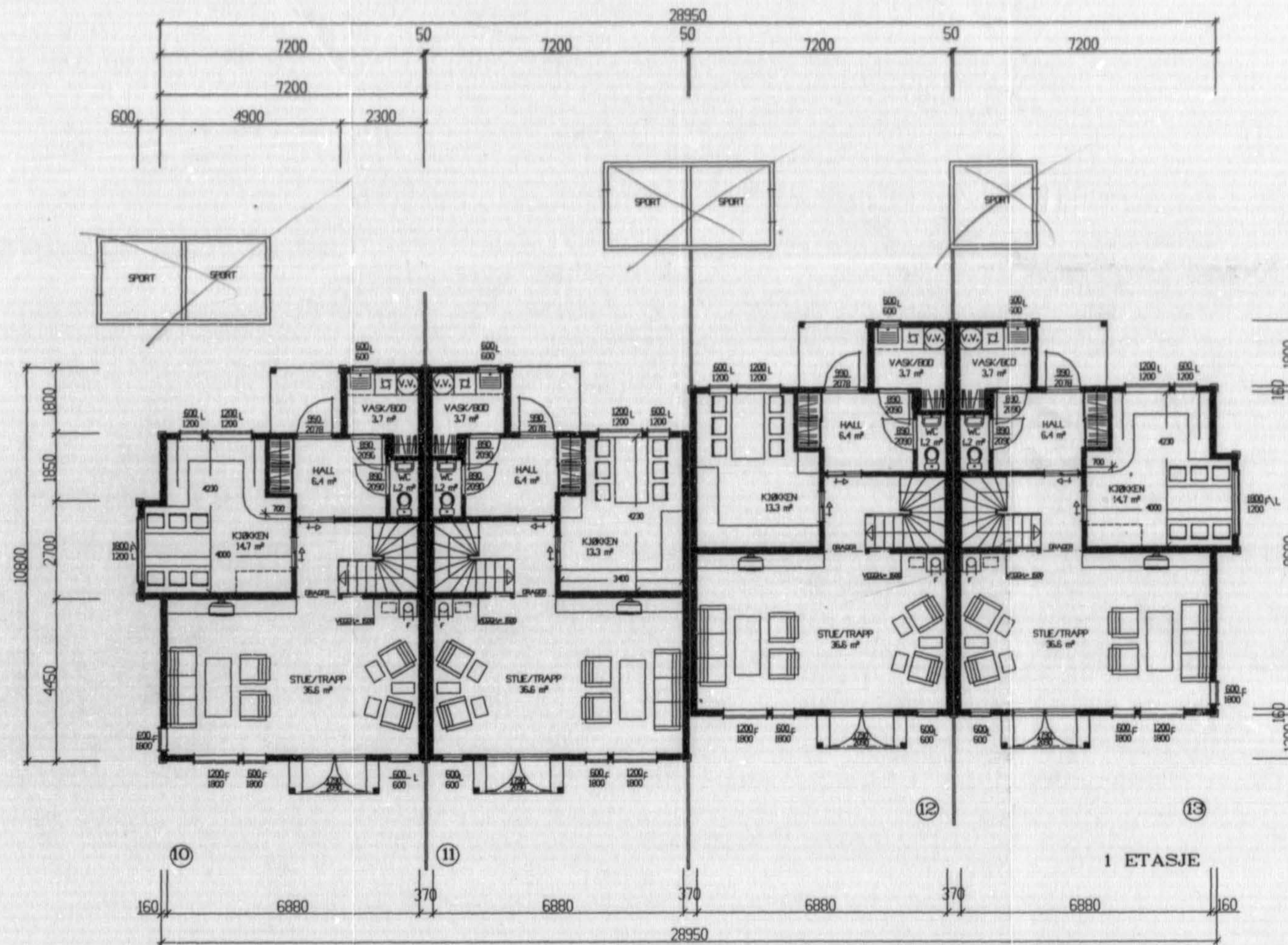
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 3 125 691
Som sekundærbolig: kr 10 893 844

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

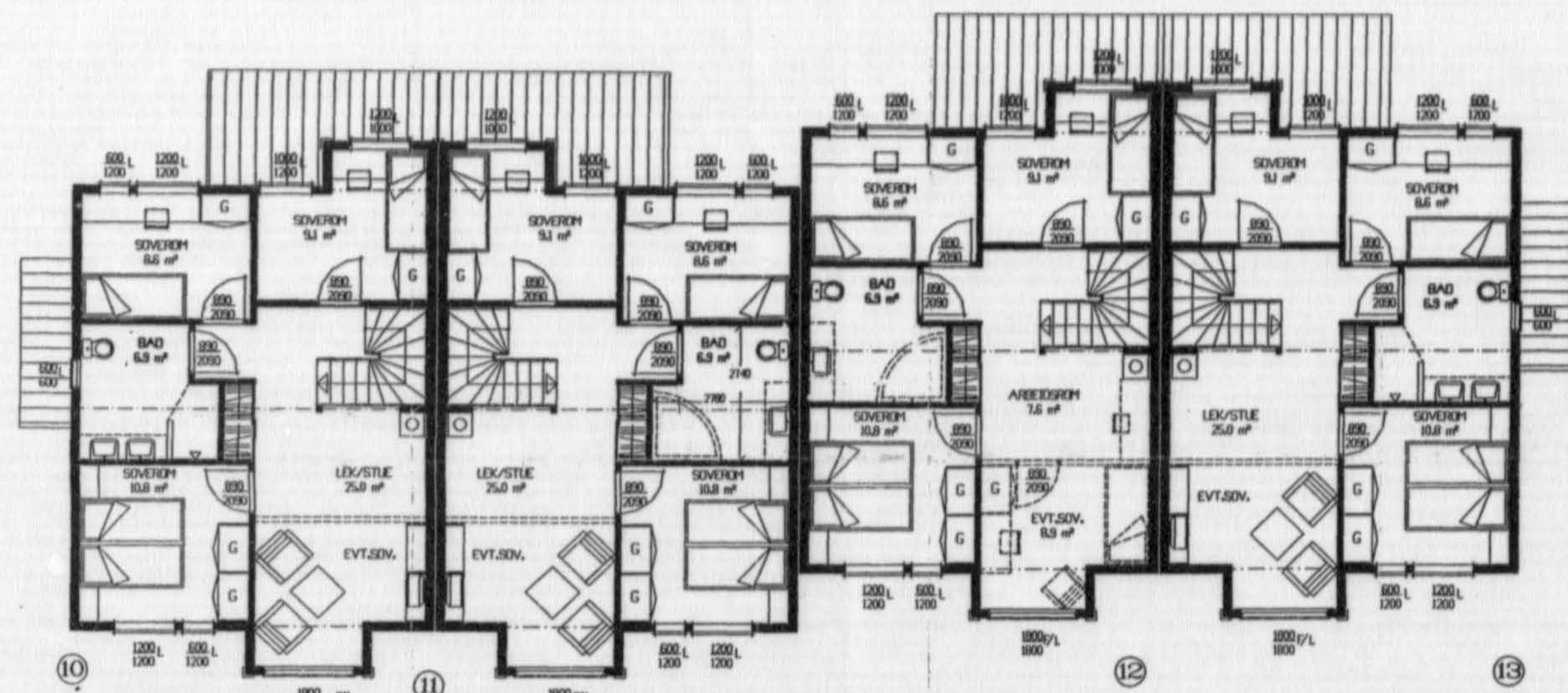


MOTTATT
20. FEB. 1994
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

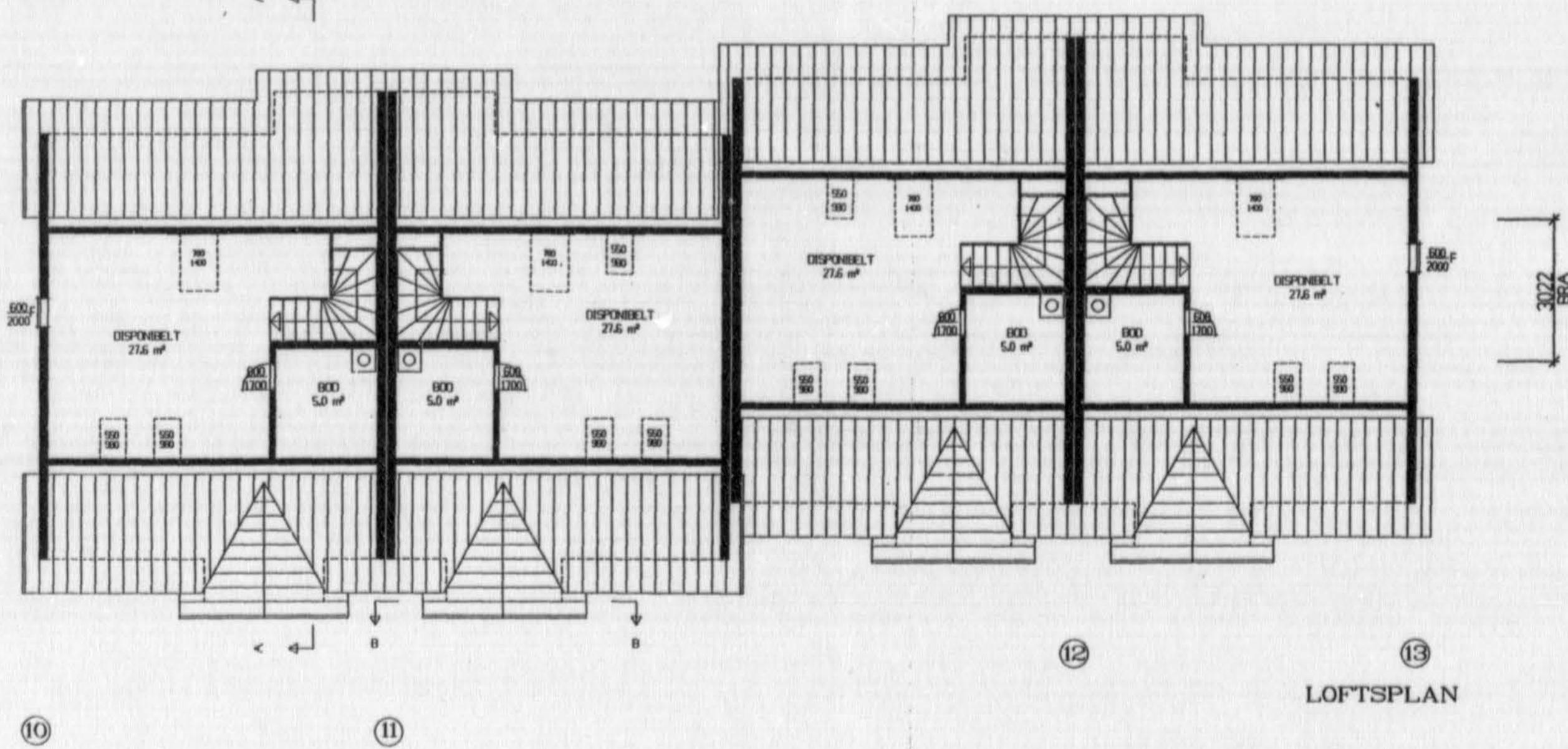
1

AREALUTREGNING		BRA	UTBYGGER:	HETLANDHUS A/S	
1 ETASJE	63,26	m ²	PLAN	SOGNSVANNSSVEIEN, OSLO LEILIGHET 10-13	
2 ETASJE	63,42	m ²			
LOFTSETASJE	20,79	m ²			
SUM	147,49	m ²			
BYGGETS GRUNNPLATE 280 m ²					
				DISKETT NR.	145156
				MALESTGÅRD	18100
			ARKITEKT:	SISTE TEGNADATOR	03.11.93
			PETER J. HAUKLAND	TEGN.NR.	
				BEARBEJDET AV	J. V. Kurland
				ARKITEKT:	
				NORSK BYGGPLAN AS	Tlf. 51 42 33 90 FAX 51 42 47 17
<small>TEGNINGEN PÅ HVEREN HET L ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEEN AVTAL MED NORSK BYGGPLAN AS</small>					

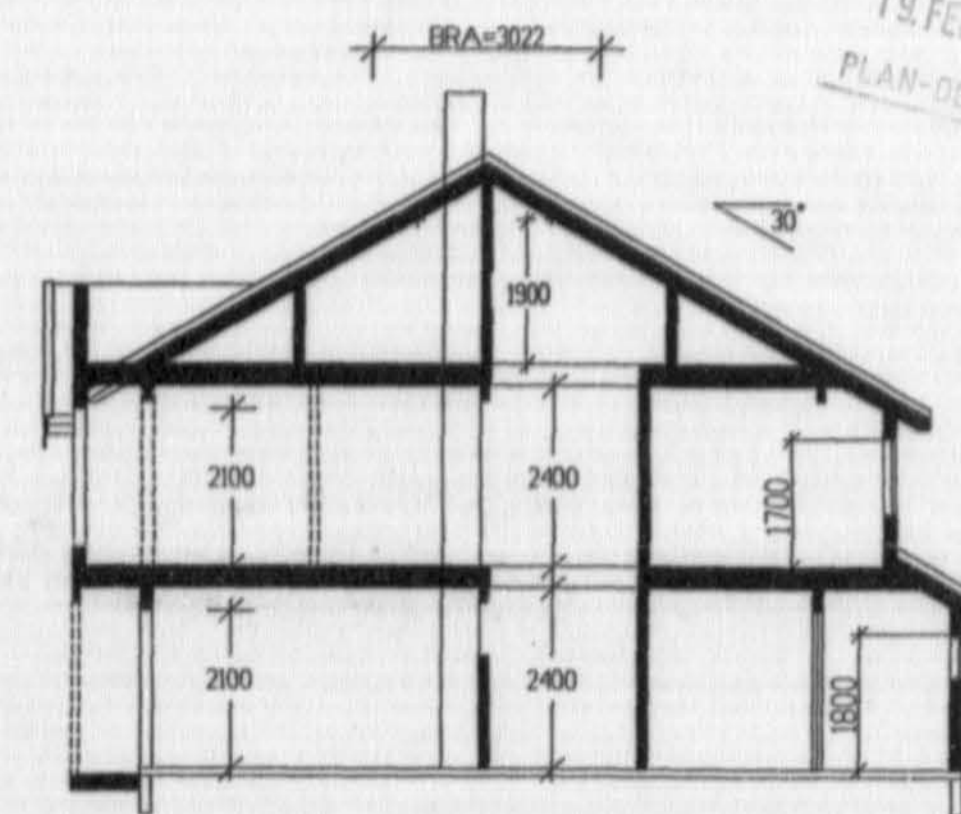
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



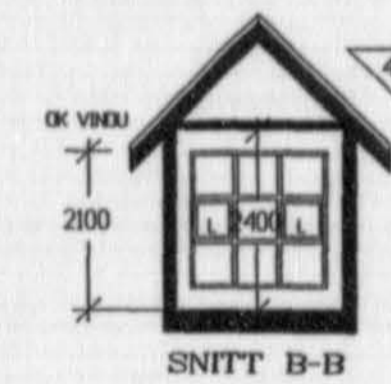
2 ETASJE



LOFTSPLAN



SNITT A-A



SNITT B-B

MOTTATT
19. FEB. 97
PLAN-03 BYGNINGSSETATEN

4

UTBYGGER: HETLANDHUS A/S REV. 23.01.97 L.E.O.	
PLANER/SNITT SOGNSVANNVEIEN, OSLO LEILIGHET 10-13	
	DEKETT NR. 21841
	HALESTORR: 1100
SISTE TEGNDATO: 03.11.93	U.O.S:
BEARBEJDET AV PETTER J. HAUHLAND	TEGNNR.
	

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Nye Hetlandhus AS
Postboks 408

1322 HØVIK

Dato: **11 FEB 1998**

Deres ref:

Vår ref (saknr): 9302830-21
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tore Iiseng

Arkivkode:

Byggeplass: SOGNSVANNVEIEN 28 A-D Eiendom: 42/155
Tiltakshaver: Nye Hetlandhus AS Adresse: Postboks 408 Tlf: 67590830, 1322
Søker: Nye Hetlandhus AS Adresse: Postboks 408 Tlf: 67590830, 1322
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest

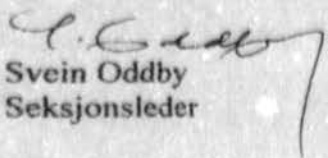
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

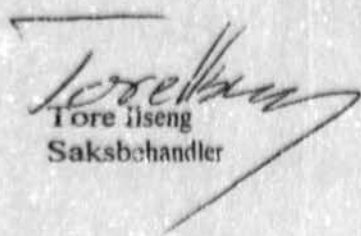
Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av saniteranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Vest
Vest Byggekontroll


Svein Oddby
Seksjonsleder


Tore Iiseng
Saksbehandler

Likelydende brev sendes til ansvarshavende og byggherre.



Plan- og bygningsetaten Postadresse:
Avdeling Vest Trondheimsveien 5
Vest Byggekontroll 0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune



Nye Hetlandhus AS
Postboks 408

1322 HØVIK

Johnsen, Geir
Postboks 408

1322 HØVIK

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930064838	95/5375

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	25. januar 1995

Arbeidssted : 042/0155 Sognsvannsveien 30F v/11 og 12
Byggherre : Nye Hetlandhus AS, Postboks 408, 1322 HØVIK
Arbeidets art: NYBYGG - UTV.SPORTSBOD LEIL. 11 OG 12

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Bjørn Meling
Overingeniør

Tore Ilseng
Tore Ilseng
Ing.1



Oslo kommune



Nye Hetlandhus AS
Postboks 408
1322 HØVIK

Johnsen, Geir
Postboks 408
1322 HØVIK

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930064837	95/5373

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	25. januar 1995

Arbeidssted : 042/0155 Sognsvannsveien 30F v/9 og 10
Byggherre : Nye Hetlandhus AS, Postboks 408, 1322 HØVIK
Arbeidets art: NYBYGG - UTV. SPORTSBOD LEIL. 9 OG 10

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Bjørn Meling
Overingeniør

Tore Ilseng
Tore Ilseng
Ing.I



Oslo kommune



Nye Hetlandhus AS
Postboks 408
1322 HØVIK

Johnsen, Geir
Postboks 408
1322 HØVIK

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930064839	95/5379

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	25. januar 1995

Arbeidssted : 042/0155 Sognsvannsveien 30F v/13
Byggherre : Nye Hetlandhus AS, Postboks 408, 1322 HØVIK
Arbeidets art: NYBYGG - UTV.SPORTSBOD LEIL. 13

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Bjørn Meling
Overingeniør

Tore Ilseng
Tore Ilseng
Ing.I

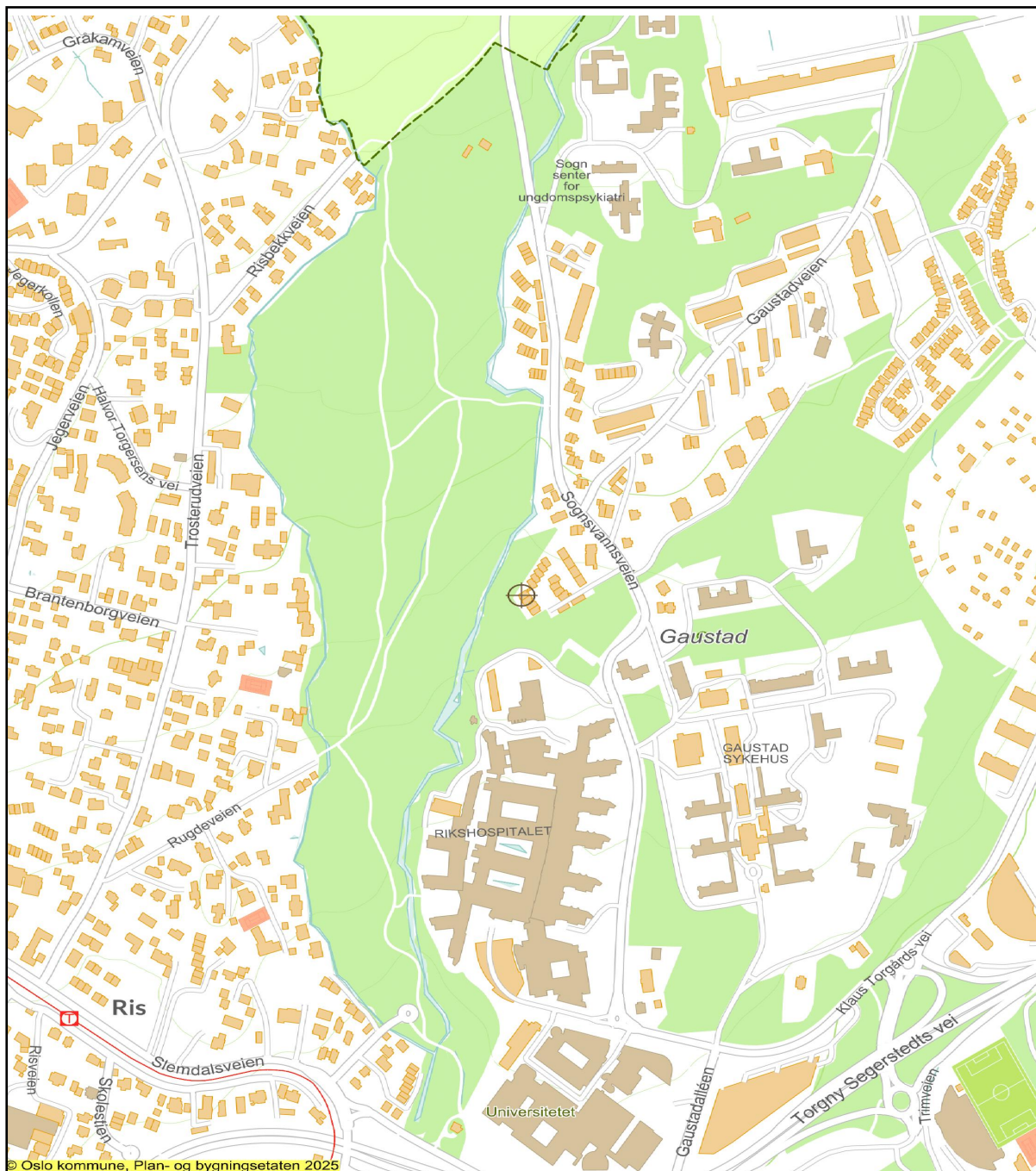
Oversiktskart

Adr.: Sognsvannsveien 28 A

Bydel : NORDRE AKER

Gnr bnr : 42 / 155

Skolekrets (2020/2021): Kringsjå



Dato: 22.09.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Veil

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 22.09.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147598/ 86519542
 Adresse: Sognsvannsveien 28
 Gnr/Bnr: 42/155

Deres ref.:
 Kommentar:

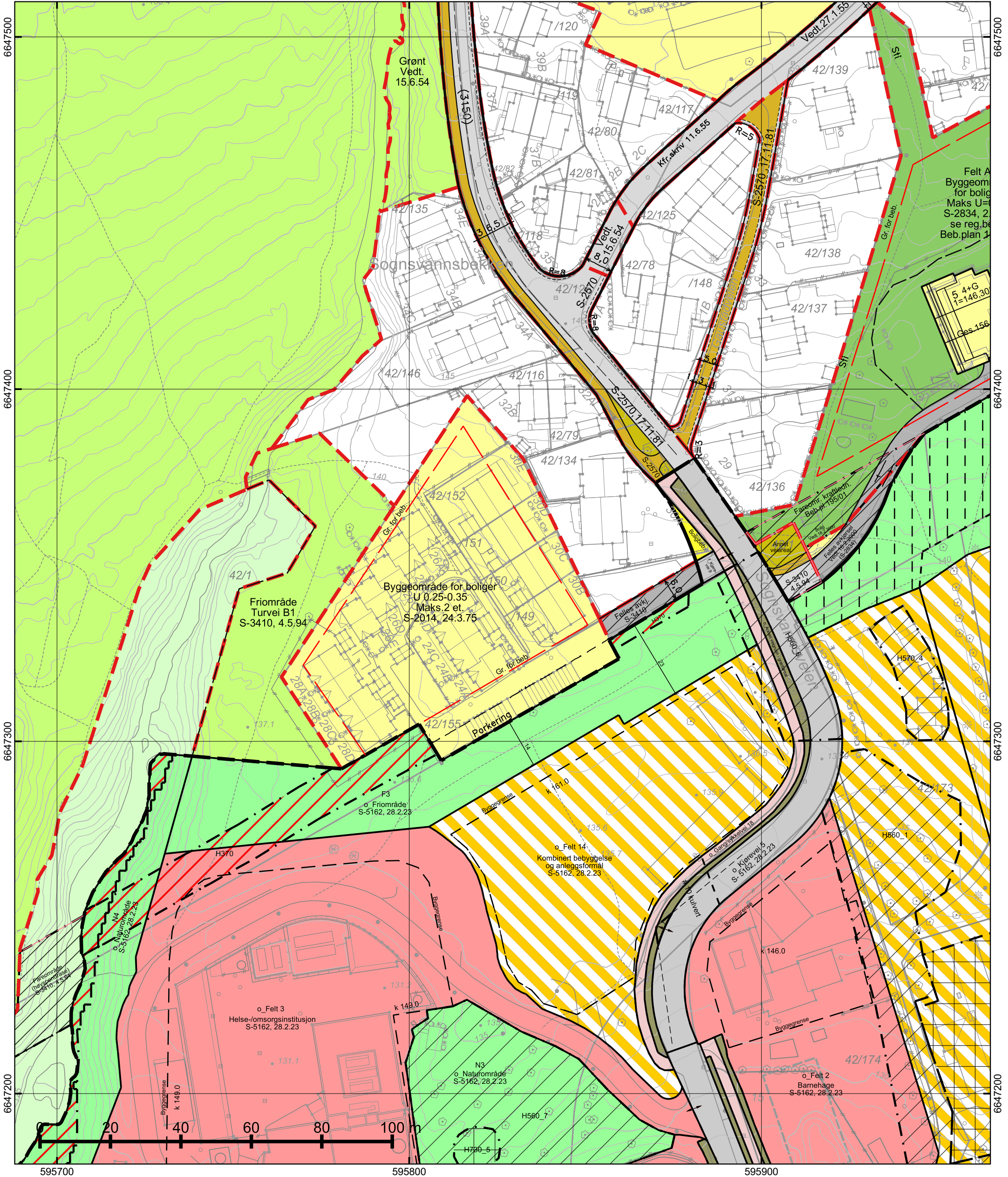
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

595700

595800

595900



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 22.09.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147598/ 86519542

Adresse: Sognsvannsveien 28

Gnr/Bnr: 42/155

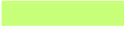

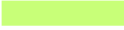















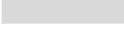



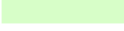




























Deres ref.:

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		50 - Høyspenningsanlegg avgrensning
	41 - Turvei/skiløype		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		311 - Annet veiareal
	74 - Felles gårdsplass		312 - Fortau
	77 - Annet fellesareal		313 - Skulder - bankett
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		913 - Formålgrensning
	311 - Annet veiareal		930 - Reguleringslinje
	312 - Fortau		Formålgrense
	313 - Skulder/bankett		Plangrense (gammel lov)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Plangrense (ny lov)
	611 - Naturvernområde		RpRegulertHøyde
	1110 - Boligbebyggelse		Grense for bebyggelse
	1161 - Barnehage		Beregnet senterlinje veg
	1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting		Bygningens avgrensning i beb. plan
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrense
	2011 - Kjøreveg		Frisiktlinje
	2015 - Gang-/sykkelveg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3020 - Naturområde		
	3040 - Friområde		
	RpBestemmelseOmråde		Avkjørsel
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RbFareOmråde		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		

595500

595800

596100

6647700

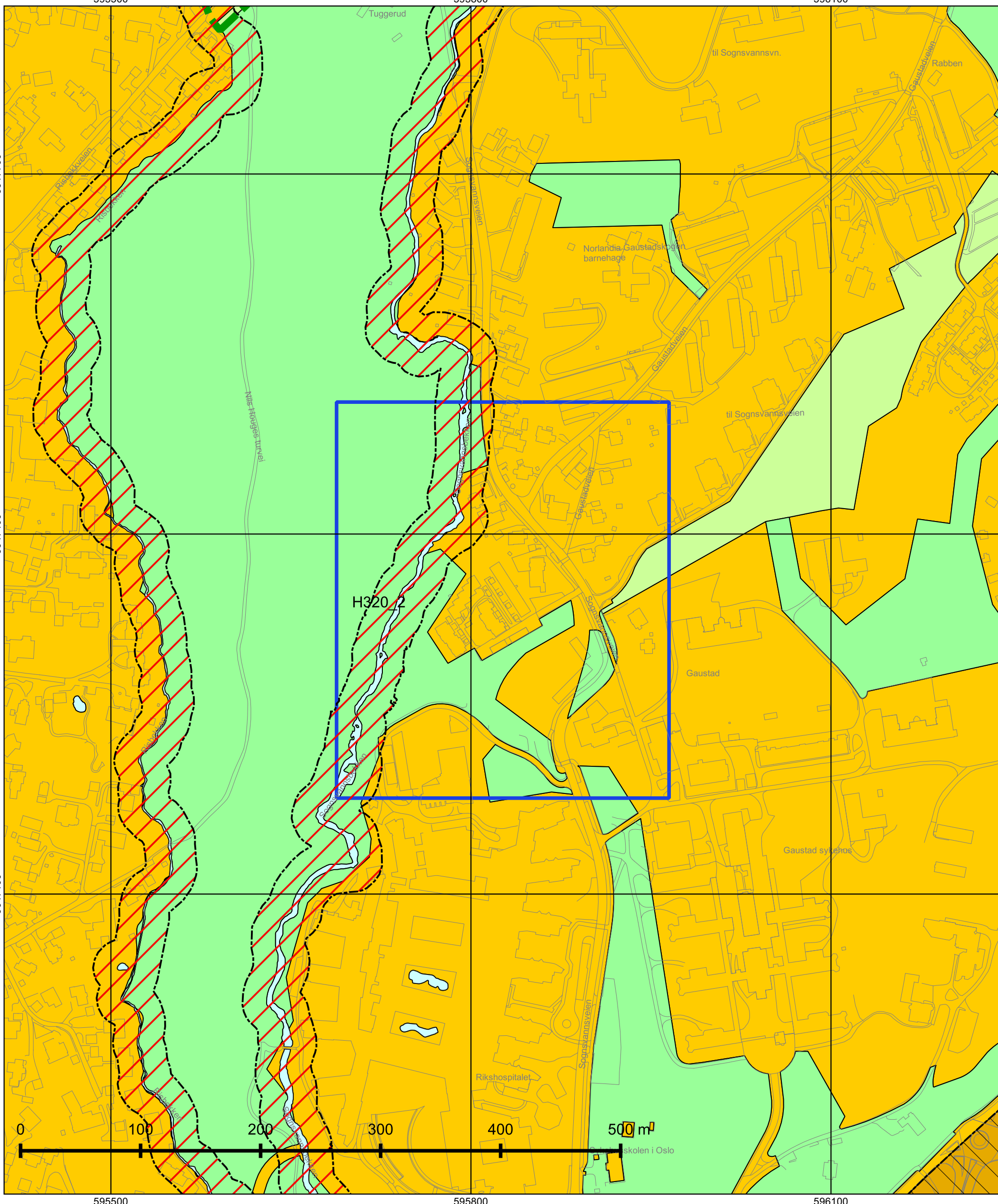
6647700

6647400

6647400

6647100

6647100



595500

595800

596100

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 22.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 147598/86519542

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Afrim Deari
SOGNSVANNSVEIEN 28A

Dato: 22.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519542
8766326

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.42 BNR. 155

Vi viser til bestilling av 20250922 for SOGNSVANNSVEIEN 28A.

GNR. 42 BNR. 155

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.07.1993.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

4427 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



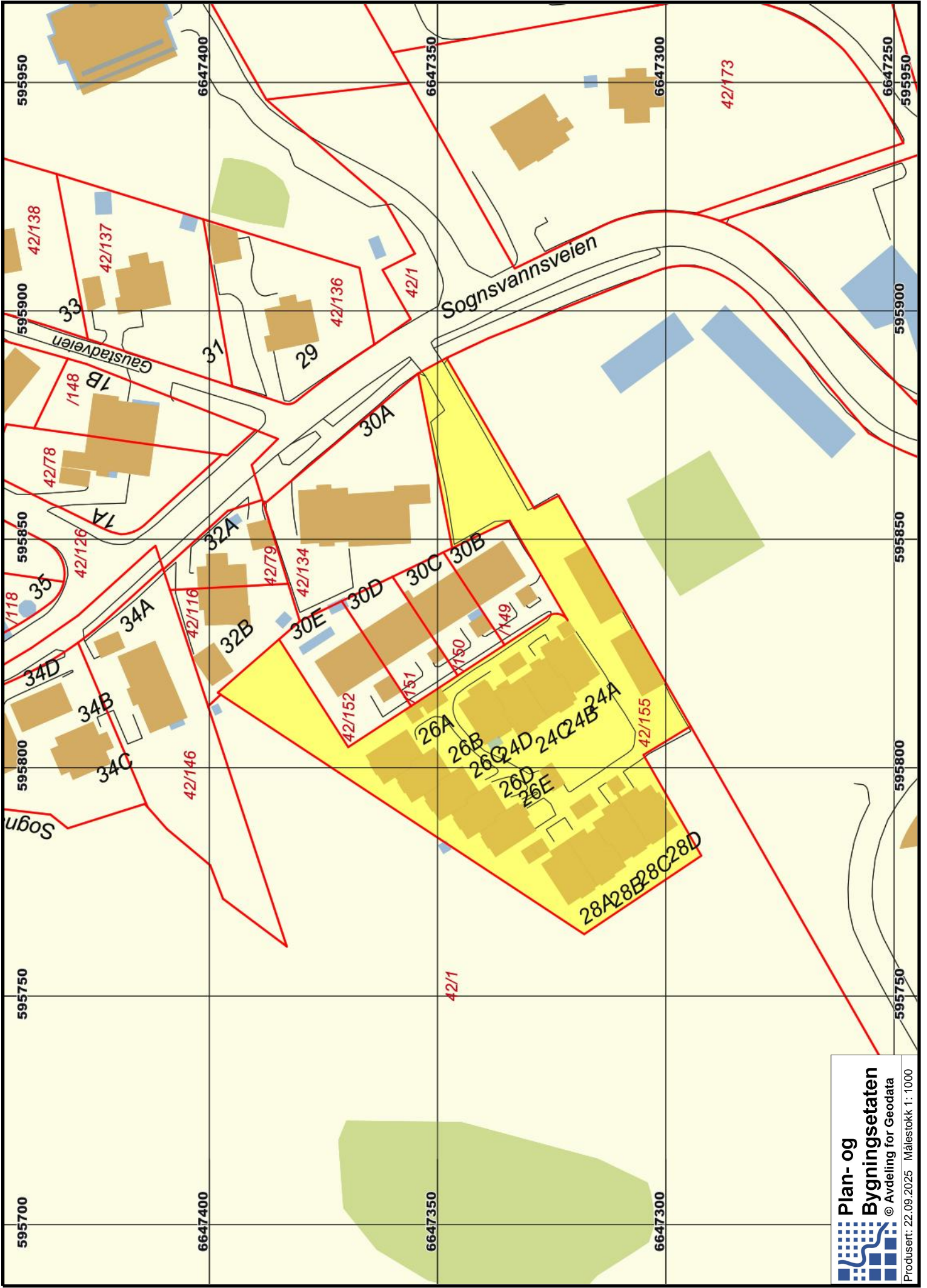
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

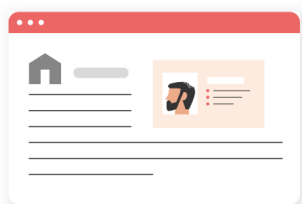
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





SAMMENDRAG

Boligmappennummer: AMZ0193
Matrikkel: 301-42/155/0/10
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Gudrun Marie Bergsund



Adresse:
Sognsvannsveien 28
A, 0372 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring	STORM ELEKTRO OSLO- AKERSHUS AS	ELFAG	2016-11-15
Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R1	STORM ELEKTRO OSLO- AKERSHUS AS	ELFAG	2016-11-15

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i [Bestillingstjenesten \(www.byggesak.com\)](http://www.byggesak.com).

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

S-3410

Vedtak om statlig reguleringsplan for nytt Rikshospital på Gaustad. Tidligere S-3333 Bystyrets vedtak.

Vedtaksdato: 04.05.1994

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [199304265](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Bydel 23

Knytning(er) mot andre planer: 26494, 6807, 5597, 38295, V100797

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.



Se sak 55/97: Utfyllende bestemmelser i tilknytning til bebyggelsesplan for utvidelse av prosjektavsnittene C og d mot nord på nytt rikshospital på Gaustad.

Se sak 213/97: Utfyllende bestemmelser i tilknytning til bebyggelsesplan for sykehotell ved nytt rikshospital på Gaustad.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL STATLIG REGULERINGSPLAN FOR NYTT RIKSHOSPITAL PÅ GAUSTAD I OSLO KOMMUNE.

INTENSJONER.

Reguleringsplanen for nytt rikshospital har som mål å:

Legge tilrette for bygging av et sykehus som muliggjør realisering av virksomhetside og mål for nytt rikshospital: "Nytt rikshospitals hovedoppgave er pasientbehandling, forskning og undervisning. Oppgavene er gjensidig avhengig av hverandre"

Legge til rette for en utbygging som gjør det mulig å ta vare på og utvikle natur- og kulturverdier til beste for bydelen og byen, og som spiller sammen med omgivelsene.

Legge til rette for fleksibilitet og framtidige endringer i sykehusets virksomhet og organisasjon, derunder trinnvis utbygging innenfor det angitte arealbehov.

Utbyggingen av området skal:

Sees i sammenheng med andre planer, særlig når det gjelder byutviklingsstruktur, kommunikasjoner og landskap. Området skal knyttes til Blindern/ Gaustadbekkdalen i sør, og til friområdene og Marka i nord.

Ta hensyn til historiske linjer gjennom bevaring av kulturminner.

Bebyggelsen skal:

Romme de planlagte og framtidige funksjoner i nytt rikshospital og tilgrensende funksjoner.

Ta hensyn til god tilgjengelighet fra boligområdene i nord og Gaustad sykehus til eksisterende og framtidig kommunikasjonsnett.

Spille sammen med og ta hensyn til de kvaliteter som skal bevares, og som er av verdi både for de lokale brukerne og for hele byen. Dette gjelder spesielt den antikvariske bebyggelsen på Gaustad sykehus og friområdene med verneverdige elementer og turvei B1.

Utformingen av bebyggelsen og uteområdene må sees i sammenheng med disse verdiene når det gjelder volum, høyder, dimensjoner, materialbruk, beplantning, etc. Mot Gaustad sykehus skal nytt rikshospital framstå som en lav bebyggelse, i hovedsak basert på treetasjes bebyggelse.

Bebyggelsen omkring Preklinisk institutt skal føye seg inn i og underordne seg områdets topografiske karakter.

Parkeringsanlegg skal:

Betjene nytt rikshospital og Prekliniske institutter

Sees i sammenheng med

- kollektiv dekning
- miljø/forurensning
- etterspørsel

I størrelse og utforming tilpasses landskap og terreng, vegetasjon og bebyggelse både når det gjelder anlegg på terreng og under bakken.

Antall P-plasser, fordeling over/under terreng samt lokalisering skal vurderes i forhold til kollektivdekning, eksisterende bebyggelse (inkl. naboer) og landskap samt den nye bebyggelsens utforming.

Turvei B1 skal:

Sikres slik at eksisterende landskapsbilde og allmennhetens bruk av området mellom Risbekken og Sognsvannsbekken kan opprettholdes. Verdifull vegetasjon skal bevares. Turveien må ikke forringes i forhold til dagens situasjon.

Sognsvannsbekken skal:

Bevares som åpen bekk omkranset av naturlig vegetasjon. Opprettholde eksisterende vannføring slik at bekkens egenart og naturmiljø i øvre del kan bevares.

Gaustadalleen skal:

Sikres som kulturminne.
Reetableres som kommunikasjonsåre sammenhengende til sørsiden av Store Ringvei.

Parken ved Gaustad sykehus skal:

Opprettholdes som landskapspark med bevaring av verdifull vegetasjon. Markere og eventuelt forsterke kolleformasjonen ved Gaustad sykehus.

Kollektivnett skal:

Tilpasses eksisterende og framtidig overordnet nett.

Legge til rette for et godt transporttilbud med 50% kollektivandel som mål ved sykehusets idriftsettelse.

Nødvendige tiltak kan være:

Forlenge trikkelinjen fra John Colletts plass til nytt rikshospital, og videre til sammenkobling med Holmenkollbanen ovenfor Gaustad stasjon.

Legge opp til en oversiktlig og kort gangvei til Gaustad stasjon på Holmenkollbanen og til Sognsvannsbanen.

Legge om eksisterende bussruter opp til nytt rikshospital med kort gangavstand fra holdeplass til inngang. Tilpasse frekvensen/kapasiteten til behovet.

Bedre holdeplassforholdene for buss på Ringveien.

Atkomstveier skal:

Sikre hovedatkomst til nytt rikshospital, Gaustad sykehus og boligområdene i nord. Atkomstveien forutsettes ikke å kunne ta i mot trafikk fra større utbygging i områdene nord for nytt rikshospital.

Sikre sekundæratkomst for utrykningskjøretøy dersom hovedatkomst er stengt.

Gi området en tilknytning til byen som samsvarer med områdets betydning og funksjon.

Tilpasses eksisterende terreng, bebyggelse og vegetasjon.

Utbygging må skje på en slik måte at dagens brukere av tilliggende områder ikke blir skadelidende. Kjøreforbindelser og gang-/turveiforbindelser skal opprettholdes i anleggsperioden.

Sognsvannsveien mellom de to sykehusene skal i størst mulig grad skjermes mot gjennomgangstrafikk slik at parkområdet kan framstå som mest mulig ubrutt av trafikkbarrierer.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

§ 1. PLANENS AVGRENSNING.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde for offentlige bygninger (sykehus, forskning, undervisning samt tilknyttede anlegg som parkeringshus, barnehage, velferdsanlegg, sykehotell, boliger og helikopterlandingsplass)
- Byggeområde for offentlige bygninger (barnehage)/byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
- Byggeområde for bensinstasjon
- Offentlige trafikkområder (vei, gangvei, kollektivtrase, annet veiareal)
- Friområde (turvei)
- Fareområde (høyspenttrase)
- Spesialområde (naturvernområde)
- Spesialområde (bevaring)/off. vei
- Spesialområde (bevaring)
- Fellesområder (parkering, avkjørsel)

§ 3. BYGGEOMRÅDER FOR OFF. BYGNINGER

Generelt

Innenfor byggeområde for offentlige bygninger kan det, inkludert eksisterende bebyggelse, samlet oppføres bebyggelse med inntil 250.000 m² gulvflate (BRA), derav 50.000 m² forbeholdt til tekniske mellometasjer. Det tillates ikke å legge inn etasjedekker over gulvplan i glassgårdene.

Den generelle byggegrensen er 20 m fra Sogsvannsbekken.

Tegl bør være hovedmateriale i fasader eksponert mot omgivelsene. For ny bebyggelse ved Preklinisk institutt bør materialbruken tilpasses eksisterende bebyggelse.

Forslag til fasadeutforming/materialbruk skal framlegges sammen med byggemelding.

Eksisterende bebyggelse i byggeområdet kan ombygges, flyttes eller rives. Byantikvaren skal gis anledning til å foreta nødvendig dokumentasjon av verneverdig bebyggelse før denne evt. rives eller ombygges.

Første byggetrinn

I 1. byggetrinn tillates oppført inntil 169.000 m² gulvflate (BRA) inkludert eksisterende bebyggelse (Preklinisk institutt) på 30.000 m² og inntil 30.000 m² forbeholdt tekniske mellometasjer.

De deler av ny bebyggelse som grenser mot Gaustad sykehus i øst skal ikke overstige 3 etasjer pluss inntrukket overetasje.

Gesimshøyde på 3. etasje og overetasje skal ikke overstige henholdsvis C+132,9 og C+136,5.

Påbygg på tak av eksisterende Preklinisk institutt skal utformes med tilbaketrukket etasje mot Store Ringvei. Gesimshøyde for tilbygg til Preklinisk Institutt mot nord skal ikke overstige C+132,9. Forøvrig skal bebyggelsen oppføres med de gesimshøyder som er vist i planen.

Den del av Sogsvannsbekken som ligger innenfor byggeområdet kan bearbeides eller flyttes. Før dette kan skje, skal detaljerte planer være forelagt park- og idrettsvesenet og etat for miljørettet helsevern for uttalelse. Bekkeløpet skal holdes åpent, og tilpasses landskap og vegetasjon i turveiregulert område.

Senere byggetrinn

For senere byggetrinn tillates oppført totalt 81.000 m² gulvflate (BRA) derav 20.000 m² forbeholdt til tekniske mellometasjer.

Grense for bebyggelse er vist i planen. På bakgrunn av bebyggelsesplan kan det innenfor byggeområdet bygges utenfor den viste grense for bebyggelse langs Sogsvannsbekken. For bebyggelse nærmere bekken enn generell grense angitt i planen (20 m fra bekken), skal det legges særlig vekt på tilpassing til bekkeløpets landskap og vegetasjon.

Før behandling av byggemelding for bebyggelse utover 1. byggetrinn skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i 1:1000.

Byggehøyder fastsettes i bebyggelsesplan.

Framtidige bebyggelsesplaner for utbygging utover første byggetrinn skal redegjøre for følgende forhold:

Bebyggelsen.

- Volum, plassering av de ulike deler og funksjoner av anlegget, kotehøyde for innganger og gesimser
- Terrengebearbeidelser, utomhusplan
- Atkomstforhold
- Utforming og materialbruk
- Arealberegning for bebyggelsen spesifisert for de ulike formål

- Eventuelle gjenværende utvidelsesmuligheter

Parkering

- Antall plasser med fordeling over/under terreng
- Plassering bakkeparkering, parkering under bebyggelse/terreng
- Utforming av P-anlegg, nedgravde anlegg og bakkeparkering
- Mulighetsbeskrivelse for full utbygging

Grense for bebyggelse skal kunne fravikes på bakgrunn av bebyggelsesplan dersom forholdet til omgivelsene (verneverdig bebyggelse, kultur-/naturlandskap) krever eller tillater en slik endring. Det samme gjelder fastsatte byggehøyder.

§ 4. PARKERING

Første byggetrinn

Innenfor fellesområde (parkering):

Området tillates utbygget som nedsenket, terrassert dekkeanlegg. Anlegget skal betjene hovedtyngden av parkeringsbehovet innenfor planområdet.

Parkering skal opparbeides etter behov og sees i sammenheng med framtidig kollektivdekning.

Det øverste dekket på bakkenivået skal utformes med innslag av grøntanlegg for å hindre dominans av harde flater.

Utformingen må skje med hensyntagen til kulturlandskap og forterreng til Gaustad sykehus i nord.

Fellesområde (parkering) skal være felles for eksisterende og framtidig bebyggelse innenfor byggeområde for offentlig bebyggelse.

Innenfor byggeområde for offentlig bebyggelse:

Det tillates innpasset bakkeparkering for nødvendig korttidsparkering, parkering for funksjonshemmede etc. Større bakkeparkeringsanlegg, d.v.s. anlegg med mer enn underjordiske anlegg tillates innpasset dersom disse får en atkomst som ikke belaster utemiljøet i eller omkring byggeområdet.

Antall plasser i 1. byggetrinn:

Med 50% kollektivdekning skal det tilrettelegges for til sammen 950 p-plasser, derav 830 plasser i terrasserte p-dekker og 120 plasser på terreng.

Med 35% kollektivdekning skal det tilrettelegges for til sammen 1.200 p-plasser, derav 1080 plasser i terrasserte p-dekker og 120 plasser på terreng.

For senere byggetrinn gjelder:

Antall parkeringsplasser, lokalisering samt fordeling over/under terreng vurderes endelig i forbindelse med bebyggelsesplan.

§ 5. FRIOMÅDER

Turvei B1:

Turveiregulert område er regulert slik at eksisterende landskapskarakter og allmennhetens bruk av området opprettholdes.

Ved kryssing av ny sporvogntrasè over turveien skal tiltak for planfri kryssing for skigåere m.v. gjennomføres samtidig med trasèframføring.

Sogsvannsbekkenes nedre del med eksisterende svartorbekke skal bevares. Terrengtilpassing i forbindelse med evt. nytt bekkeløp (jfr.§ 3) tillates. Dette må skje på en måte som ikke forringer turveiens bruks- og opplevelsesverdi.

Ny pumpestasjon tillates anlagt i fjellknausen umiddelbart nord for turveibro over Store Ringvei. Stasjonen skal bygges inn i terrenget på en slik måte at den ikke virker skjæmmende fra gangstiene i området.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

Naturvernområde.

Bekkeløpet med sin naturlige vegetasjon og vannføring skal bevares slik at bekkens egenartede naturmiljø opprettholdes.

Bevaringsområder:

Gaustadalleen er regulert som kulturminne. Alleen nord for Sogsvannsveien skal tjene som atkomst til Gaustad sykehus. Alleen sør for Sogsvannsveien skal tjene som lokal atkomst på tvers av Store Ringvei. Allebeplantning skal reetableres etter nødvendige terrengarbeider i forbindelse med kryssing av Ringveien. Fornyng av allevegetasjon tillates.

Parken mellom Gaustad sykehus og nytt rikshospital skal være felles for de to sykehusene og er regulert til spesialområde bevaring (landskapspark). Mindre terrenginngrep og innplantning av ny vegetasjon for tilpassing til rikshospitalets anlegg tillates. Verdifull vegetasjon skal bevares.

Forvalterboligen og smia på Gaustad gård tillates flyttet til området nord for Bergvillaen. Bygningene forutsettes benyttet til formål så som undervisning, barnehage, sykehusrelaterte aktiviteter, forsamlings- og møtelokaler m.v., som ikke er til skade for bygningenes bevaringsverdi. Bygningene skal integreres i parken som en del av denne. Eventuell inngjerding skal skje i samråd med byantikvaren.

§ 7. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kollektivtrasé

Sporveitrasé fram til og igjennom planområdet er vist i planen. Det er lagt til rette for holdeplass for sporvei ved nytt rikshospital samt holdeplass for buss på Store Ringvei.

Store Ringvei

Store Ringvei skal utformes som broanlegg i forbindelse med kryssing av Gaustad-alleen. Ringveiens trase tillates hevet inntil 1,0 m for å gi tilstrekkelig høyde for eventuell trikke-trase langs Gaustadalleen.

Regulert midtdeler (0,5m + 3,0 m + 0,5 m) skal opparbeides som grøntribatt.

Sognsvannsveien

Sognsvannsveien legges om fra nord i området til Universitetskrysset. Veien skal betjene de funksjoner den betjener i dag, og være hovedveiatkomst til nytt rikshospital. Den del av Sognsvannsveien som krysser parkområdet mellom nytt rikshospital og Gaustad sykehus skal ikke belastes med økt trafikk som følge av senere utvidelser.

Veianlegget skal utformes som gateanlegg og tilpasses utomhusanlegg m.h.t. beplantning og materialbruk. Ved siden av veien etableres gang- og sykkelvei.

Gaustadalleen:

Gaustadalleen skal føres kontinuerlig som lokal kjørevei fra sørsiden av Store Ringvei opp til Sognsvannsveien.

Veien skal føres parallelt med kollektivtrase og følge den samme som denne.

Gang- og sykkelveier:

Regulerte gang- og sykkelveier innefor planområdet (inkludert bro over Store Ringvei ved Universitetskrysset) skal være opparbeidet senest innen åpning av det nye sykehuset.

§ 8. FELLESOMRÅDER

Felles parkering skal være felles for eksisterende og framtidig bebyggelse innenfor byggeområde for offentlige bygninger.

Felles avkjørsel nr.2 skal være felles for all eksisterende og framtidig bebyggelse og virksomhet på gnr.42, bnr.1.

Felles avkjørsel nr.3 skal være felles for Sognsvannsveien 30 b,c,d og e samt for evt. framtidige nybygg med adresse Sognsvannsveien 30.

§ 9. UTOMHUSPLAN

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes utomhusplan i 1:500 for godkjenning. For deler av området hvor detaljering er av spesielt stor interesse kan det kreves plan i 1:200. (jfr. § 69 i plan- og bygningsloven med vedtekt for Oslo).

Samtidig med forslag til bebyggelsesplan for framtidige utbyggingstrinn skal det foreligge foreløpig utomhusplan i 1:500. Denne skal redegjøre for følgende forhold:

- Utforming, bruk og behandling av ubebygd del av tomt, herunder veier, gangveier og parkeringsareal
- Eksisterende og framtidig vegetasjon
- Eksisterende og framtidig terreng, herunder skjæringer/ fyllinger i forbindelse med veianlegg
- Retningslinjer for bevaring og eventuell bearbeiding av Sognsvansbekken

§ 10. STØY

Nødvendige støybeskyttelsestiltak skal vises i forslag til bebyggelsesplan for framtidige byggetrinn. Detaljert plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med byggemelding.

Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges.

Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før innflytting.

Før åpning av ny sporveitrase skal nødvendig støydemping i nedre del av Sognsvannsveien være utført.

§ 11. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Alle veianlegg som inngår i planen, (også turveibro over Store Ringvei ved Universitetskrysset) skal være ferdigstilte før det nye sykehuset tas i bruk.

Parkeringsanlegg skal være ferdigstilt samtidig med hhv.1 og senere byggetrinn. Midlertidige løsninger tillates ikke.

Områdene nord for byggeområdet, Gaustad sykehus og Institutt for Preklinisk Medisin må sikres tilfredsstillende atkomst i hele anleggsperioden. Likeledes må skoleveien mellom Gaustad nord og Vindern kunne føres på en akseptabel måte gjennom området i hele anleggsperioden.

Det må opprettes en akseptabel anleggsatkomst fra Store Ringvei i anleggsperioden.

Turvei B1 skal gjennom hele anleggsperioden være åpen for allmenn ferdsel. Dens endelige trase og form skal være opparbeidet ved åpning av nytt rikshospital.

Trafikkavviklingsplan i anleggsfasen skal innsendes sammen med byggemelding.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FN's mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdatab.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dvergås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dvergås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsog, kalkfurusog m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsog, gråor-heggesog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven** og **gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



S-5162

Reguleringsplan for Gaustad sykehusområde

Vedtaksdato: 28.02.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201704683](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 30 side(r) inkludert denne.



Reguleringsbestemmelser

Statlig reguleringsplan for Gaustad sykehusområde i Oslo kommune

Dato: 12.01.2023

Vedtaksdato: 28.02.2023

Arealplan-ID: NO-201704683

Tekst i *kursiv* er informasjon om saksbehandling etter annet regelverk ved gjennomføring av planen. Informasjonen er nyttig for å effektivisere gjennomføringen, jf. plan- og bygningsloven § 21-5 om den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt. Saksbehandlingsreglene har ikke hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7.

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. Utbyggingen vil foregå i flere etapper.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien 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, regnbedoptak i planter og fordrøyning på grønne tak eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebtes. 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 i eksisterende terreng, skal terrenget formes på en måte som leder flomvannet til trygge flomveier. Om nye inngrep endrer flomveien slik at flomvannet kan påvirke andre arealer negativt, skal disse områdene sikres mot flom. 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.

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. Løsning for håndtering av overvann i anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Det skal både i anleggsperioden og i driftsfasen iverksettes tiltak som sikrer at miljøtilstanden i Sognsvannsbekken ikke forringes, jf. vannforskriften § 12. Overholdelse av dette kravet skal kontrolleres med prøver som dekker vannforskriftens kvalitetselementer både før, under og etter anleggsperioden.

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 tilføres 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. Øvrige store, gamle trær skal bevares så langt det lar seg gjøre. Behov for å fjerne eksisterende store trær med omkrets over 100 cm skal dokumenteres som del av søknad om tiltak.

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 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.

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 setnings-skader på tilgrensende bebyggelse som følge av grunnvannssenkning.

Grunnvannstand i nærområdet skal overvåkes gjennom anleggsfasen. Det skal utarbeides et overvåkingsprogram for grunnvannet av en hydrogeolog. Grunnvannet bør overvåkes minst ett år før byggestart. Dataene skal deles gjennom kommunens grunnvannsdatabase. Dersom det, av hensyn til tilgrensende bebyggelse, er nødvendig å holde grunnvannsspeilet i byggeområdets influensområde stabilt, skal tiltak iverksettes.

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 eller 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 Kraftforsyning

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense, og det er generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført i egne rom i bygg. *Utforming av rommet skal gjøres i samråd med netteier.*

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser innenfor byggeformål og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates ikke etablert innenfor arealformål grønnstruktur.

Etablering og plassering av nettstasjoner skal forelegges og godkjennes av Oslo Universitetssykehus HF.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Kvalitetsprogram for miljø og energi jf. Kommuneplan 2015

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et 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 et prosjektspesifikk miljøoppfølgingsprogram, se bestemmelse 2.2.2.

2.2.2 Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

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

2.2.3 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, Bymiljøetaten og Statens vegvesen 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, grønstruktur 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.

2.2.4 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 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.*

2.2.5 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.

2.2.6 Massehåndteringsplan

Som del av søknad om rammetillatelse skal det foreligge massehåndteringsplan for de bygge- og anleggstiltak som omfattes av rammesøknaden. 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.

2.2.7 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.

2.2.8 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 byggegrøp.

2.2.9 Miljøtekniske grunnundersøkelser

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

2.2.10 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.

2.2.11 Dokumentasjonskrav iht. Jernbaneloven

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

2.2.12 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 vanntunneller skal også forelegges Vann- og avløpsetaten før søknad om rammetillatelse.

2.2.13 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.

2.2.14 Beplantningsplan

Ved søknad om rammetillatelse for det enkelte felt, skal det vedlegges en beplantningsplan, utarbeidet av fagkyndig, som viser at valg av vegetasjon er i henhold til feltets bestemmelser om utearealer.

Beplantningsplanen forelegges Bymiljøetaten før det gis rammetillatelse. For felt P1 skal beplantningsplanen forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse.

2.2.15 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 i målestokk 1:500 for det samme området som rammetillatelsen gjelder, 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.

Utomhusplaner skal godkjennes samtidig med rammetillatelse, og omfatte det samme området som rammetillatelsen gjelder. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før brukstillatelse kan gis.

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

3.2 Utnyttelse

Utnyttelse oppgis i BRA og framgår av 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 m² pr. plass

Det tillates kun ett hotell innenfor planområdet. Dagligvare begrenses til maksimalt 800 m² BRA salgsareal, og det tillates kun én dagligvarebutikk innenfor planområdet.

3.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensler og regulerte høyder som angitt på plankartet. Der det ikke er byggegrensler, gjelder formålsgrenser som byggegrensler. Ved plassering av sykkelparkering utenfor byggegrensler, 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.

3.4 Utforming av bebyggelse

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

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 slik at regnvannet renner ned på de grønne takene. Krav om flate tak er beskrevet under aktuelle felt. Med flate tak menes tak med maksimal 4 graders takvinkel.

3.5 Utforming av utearealer

Alle utearealer på terreng som ikke benyttes til gangveier, kjøring, parkering og fysiske installasjoner, skal opparbeides parkmessig med belysning og møblering og ha 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.

Innenfor felt 23 tillates varelevering som krysser felt gatetun 1 og gatetun 2.

3.8 Parkering

3.8.1 Bilparkering

Det tillates etablert maksimalt 1816 plasser for bilparkering totalt for feltene.

Minimum 5% av bilparkeringsplassene skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse. Disse skal være lokalisert nær heis eller inn- og utgang av parkeringsanlegg, og nærmest mulig hovedinngangen til bebyggelsen.

Minimum 20% av bilparkeringsplasser skal ha tilgang til ladestasjoner for elbil. Det skal være 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 i tråd med 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 leverandør av sykkeltiltjenester 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 parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan skal det sikres tilgjengelig adkomst via forskriftsmessig rampe eller heis som også er 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 de nye 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)

3.9.1 Støy og luftkvalitet

Krav til ny bebyggelse vedrørende støy og luftkvalitet

På minimum 5600 m² av uteoppholdsareal innenfor felt 13, felt 16, felt 17, felt 18 og friområde F4 skal støynivå fra vegtrafikk ved søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinjer for behandling av støy, T-1442.

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 krav til innvendig støynivå og godt innneklima (solavskjerming, kjøling, ventilasjon, individuelt regulerbar temperatur mm.) ved alle temperatur- og solforhold, uten at det er behov for at vinduene må åpnes.

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

Krav til eksisterende bebyggelse innenfor planområdet vedrørende støy

Støygrenser i T-1442/2021 tabell 2 eller senere vedtatte retningslinjer skal overholdes for støy på utendørs oppholdsarealer. Der støy på utendørs oppholdsareal overskrider grenseverdien, skal lokale tiltak vurderes for bruksmessig egnet sone av uteoppholdsarealet. Innendørs grenseverdier i NS 8175 klasse C skal oppfylles for støyfølsom bebyggelse innenfor planområdet.

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 kommune 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 arealformål.

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

4.1 Felt 2 «Barnehage»

Utnyttelse

Området skal benyttes til barnehage. Maksimal tillatt BRA = 2000 m².

Utforming av bebyggelse

Materialbruk i fasadene skal være tegl. Nybygg eller tilbygg skal ha flate, grønne tak.

Utforming av uteareal

Det skal være minst 24 m² uteareal per barn. Uteområdene skal opparbeides med lekeapparater tilpasset barnehagens behov.

Uteoppholdsarealene skal gis et grønt preg og minimum 60 % av uteområdene skal ha vegetasjonsdekke.

Parkeringsplasser, HC parkering og varelevering

Innenfor feltet tillates det maksimalt 12 parkeringsplasser for bil på terreng. Det skal opparbeides én HC-parkeringsplass, og adkomst for varelevering. Det skal være minimum 20 sykkelparkeringsplasser.

4.2 Felt 3-10 Helse-/ omsorgsinstitusjon

I tillegg til helseinstitusjon tillates det virksomhet tilhørende sykehuset som går inn under funksjonene: dagligvare, kiosk, servering, forretning, undervisning, forskning, og tekniske arealer. 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 bebyggelsen 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 m²

Høyder

Innenfor feltet tillates tre piper, som kan ha en høyde opptil 40 meter over regulert høyde angitt i plankartet.

Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal ha flate, grønne tak. Fasaden mot nord skal bestå av tegl, og 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 m².

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 m²

Utforming av bebyggelse

Feltet skal opparbeides som en gate med overlys/glasstak. Gaten skal knytte o_Torg sammen med utearealene på vestsiden av Rikshospitalet, gjennom felt 5 og felt 20. Bebyggelsen skal markere ny hovedinngang til sykehuset gjennom materialvalg, fargebruk og fasadeuttrykk. Hovedinngangen 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 o_Torg

Utnyttelse

Maksimal tillatt BRA = 8 500 m².

4.2.5 Felt 7 «Dermaklinikken»**Utnyttelse**

Maksimal tillatt BRA = 2000 m².

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 Felt 11 Bensinstasjon/vegserviceanlegg**Utnyttelse**

Maksimal tillatt BRA = 2300 m²

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. 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 m².

Utforming av bebyggelsen

Byggene skal harmonere med forskriftsfredet bebyggelse på Gaustad sykehus i o_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. Store, gamle trær skal bevares så langt det lar seg gjøre. Behov for å fjerne eksisterende store trær med omkrets over 100 cm skal dokumenteres som del av søknad om tiltak.

Parkeringsplasser

Innenfor feltet tillates det maksimalt 35 parkeringsplasser for bil på terreng.

4.5.2 Felt 14 «Bygg Q»

Utnyttelse og bruk

Maksimal tillatt BRA = 8200 m². Innenfor feltet tillates ikke omsorgsboliger. Feltet kan 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= 36 000 m². Innenfor feltet tillates ikke omsorgsboliger.

Plassering og høyder

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

Fellesbestemmelse 3.3 gjelder ikke for den delen av bebyggelsen som har regulert høyde kote 136. I de 0,5 øverste meterne innenfor kote 136 tillates kun tekniske installasjoner. Disse skal være tilbaketrukket fra fasade med minimum 1 meter.

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. Disse skal ikke gå lenger ut fra fasadelivet enn 1,5 m og ikke ut over byggegrensen. Mot felt o_Torg og inngangspartiet skal fasaden på bakkeplan være åpen og inviterende.

Utforming av tak

Bebyggelsen skal ha grønne tak. På den høyeste delen av bebyggelsen mot Sognsvannsveien tillates det etablert takhage. Arealet skal disponeres til lek og rekreasjon for brukere av sykehuset. Den delen av taket som skal beplantes skal ha en jorddybde på minst 80 cm. 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 o_AVG 5. Det skal etableres vegetasjon langs brystningen til nedkjøringsrampen. Innenfor feltet tillates det etablert adkomstareal 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 for overvann under eksisterende asfaltert areal innenfor feltet med maksimal størrelse 60 m³. *Dette krever dispensasjon fra fredningsvedtaket.*

Adkomst og gangforbindelser

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

Parkeringsplasser

Innenfor feltet tillates det maksimalt 25 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 adkomsttorg 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 = 90 500 m².

Plassering

Sikkerhetsnettene rundt helikopterlandingsplassene tillates å strekke seg utenfor byggegrensen.

Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal utformes med en base som 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 nær- og fjernvirkningene. Hovedmateriale i lamellene skal være platekledning i fargeskala tilpasset underliggende teglfasade i basen. Bygningsstruktur mellom lamellene skal fremstå med lysere felter.

Det skal opprettholdes/opparbeides en tverrgående forbindelse nord i feltet som forbinder hovedinngangen i o_felt 5 og o_Torg med utearealene på vestsiden av Rikshospitalet i o_felt 4.

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, kjørevei 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 = 26 000 m². 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 m². 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 bebyggelse skal utformes med tilbaketrukket etasje mot Ring 3.

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 m².

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 o_felt 21 og o_felt 22 og i minst mulig grad reflektere sollys. Bebyggelsen skal utformes med et fasadeuttrykk og fargeskala som bidrar til å dempe fjernvirkning.

Pasientrom med overnatting skal i størst mulig grad ha vindu vendt mot stille side.

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

Utnyttelse og bruk

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

Maks tillatt BRA = 6 200 m². Det tillates ikke pasientrom med overnatting innenfor feltet. Det tillates ikke etablert samfunnskritiske funksjoner innenfor feltet.

Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal bygges flomsikkert opp til kote 105,7. Dette tilsvarer sikkerhet mot 200-års flom med 40% klimapåslag og 30 cm sikkerhetsmargin, sikkerhetsklasse F2. Dersom terrenget skal fylles opp mot Sognsvannsbekken i øst, skal det ikke fylles opp over kote 105,5.

Bebyggelsen innenfor regulert kotehøyde 118 skal ikke ha mer enn 30 m sammenhengende fasadelengde, 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 m². 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 adkomstplassen på Gaustad sykehus (o_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 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 trekke 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

Det skal utarbeides byggeplan for kommunale samferdselsanlegg og statlige samferdselsanlegg. 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 tiltak som berører 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

Feltet skal være allment tilgjengelig og enveiskjørt. På adkomsttorget skal det etableres egne oppstillingsplasser for helseekspressbusser, taxier og av- og påstigningsarealer.

6.3 Kjøreveg

6.3.1 Kjøreveg 8

Kjøreveg 8 (Sognsvannsveien), med tilgrensende AVG, skal utformes som flomvei men likevel slik at flomvann forhindres fra å renne inn mot bebyggelsen i o_felt 4 og o_felt 15, eller ned i felt parkeringshus/anlegg i vertikalnivå 1.

6.3.2 Kjøreveg 10

Kjørevegen med tilhørende konstruksjoner må sikres mot erosjon, og slik at flom i Sognsvannsbekken ikke påvirker bebyggelsen i felt 20. Kjørevegen skal være enveiskjørt, og bruken skal begrenses til utrykningskjøretøy i akutte situasjoner.

6.4 Fortau

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

6.4.1 Fortau 3

Arealene skal opparbeides med bredde på minst 2,5 meter.

6.5 Torg

Torget skal være hovedadkomst for sykehuset. Torget skal utformes med god fremkommelighet for gående og syklende. Det skal etableres minst 100 sykkelparkeringsplasser.

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

Det skal tilrettelegges for adkomst med nødvendig snuareal og maks 8 parkeringsplasser for HC, varelevering og servicebiler til sammen til bebyggelse rundt gatetunet.

Innenfor feltet skal det til enhver tid opprettholdes en allment tilgjengelig forbindelse for gående og syklende ut mot Gaustadskogen. I rampen skal det etableres adskilt kjøreveg fra gang- og sykkelveien for adkomst med kjøretøy til varemottak i o_felt 23. Det må sikres tilstrekkelig plass og høyde for adkomst med semitrailer med henger, og snuareal for lastebil som ikke kommer i konflikt med nevnte gang- og sykkelvei. 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

Det skal tilrettelegges for adkomst med nødvendig snuareal og maksimalt 8 parkeringsplasser for HC, varelevering og servicebiler til sammen til bebyggelse tilgrensende til gatetunet.

6.7 Gang-/sykkelveg

6.7.1 Gang-/sykkelveg 1

Innenfor arealformålet tillates kjøring med utrykningskjøretøy i akutte situasjoner. Gang- og sykkelvegen med tilhørende konstruksjoner må sikres mot erosjon, og slik at flom i Sognsvannsbekken ikke påvirker bebyggelsen i felt 20.

6.7.2 Gang-/sykkelveg 2–5

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

6.7.3 Gang- / sykkelveg 6 (Vertikalnivå 3)

Gangbro over Ring 3 tillates opparbeidet 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)

Ved etablering av ny gangbro til Gaustadskogen skal bredden være 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)

Ved etablering av turveibro over Ring 3 kan det 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 utformes til å primært være en gang- og sykkelveg, men også være kjørbar for atkomst til søndre del av Gaustad sykehus i felt 17.

6.7.8 Gang-/sykkelveg 16

Arealet skal være hovedforbindelse mellom felt 17 og det nye adkomsttorget innenfor bestemmelsesområde # 6 Torg.

6.8 Annen veggrunn - grøntareal, AVG

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. Støttemuren må sikres mot erosjon, og slik at flom i Sognsvannsbekken ikke påvirker bebyggelsen i felt 20. Det tillates etablert en trapp ned mot Sognsvannsbekken innenfor formålet

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 terrassing 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.*

6.8.3 AVG 3

Arealene skal gis en parkmessig opparbeidelse og kan beplantes. Det tillates oppført gjerder samt anlagt trappeadkomster fra turveibroen. *Tiltak skal godkjennes av Statens vegvesen.*

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. 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. *Planer for bearbeiding av terreng og/eller oppføring av støttemurer skal forelegges Byantikvaren før søknad om igangsettelsestillatelse for omlegging av Sogsvannsveien.*

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. 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. *Planer for bearbeiding av terreng og/eller oppføring av støttemurer skal forelegges Byantikvaren før søknad om igangsettingstillatelse for omlegging av Sogsvannsveien.*

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 sporveinstallasjoner. Midlertidig sporveinstallasjoner skal utformes slik at trikken skal kunne snu mens ny trikkeholdeplass bygges.

6.9 Trasé for sporveg

Formålet omfatter trasé for sporveg, samt holdeplass med leskur for trikken. Holdeplass skal utformes med minimum 35 meters lengde. Dette gjelder både endeplattform og avstigningsplattform. Det skal ved nytt adkomsttorg 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 som skal tilknyttes holdeplassene.

6.10 Parkeringshus/-anlegg (Vertikalnivå 1 under grunnen)

Parkeringsanlegg under grunnen 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 park P1 og P2.

7.1.1 Istandsetting etter byggeperiode

De arealer som omfattes av bestemmelsesområde #1-4 midlertidig bygge- 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, N4 og N5 (langs Sognsvannsbekken)

I sone langs 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 (o_gang- /sykkelvei 7) over naturområdet og behov for flomsikringstiltak i bestemmelsesområde #18 Flomsikring tillates det å hogge trær og fjerne vegetasjon. 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 bestemmelsesområde #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 # 3 Midlertidig bygge- og anleggsområde innenfor N5, N2 og naturområde i sjø og vassdrag i henhold til kravene til bestemmelsesområde # 3 Midlertidig bygge- og anleggsområde.

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. Det bør etterstrebtes å trekke utslippspunktet så langt unna bekken som mulig, og det bør etableres spredegrøft. *Ved søknad om rammetillatelse skal foreslått løsning være forelagt Bymiljøetaten, som viser at utslippspunkt for rent overvann ikke kommer i konflikt med kantvegetasjon eller skaper et erosjonsutsatt punkt.*

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.

Eksisterende gangbro over Sognsvannsbekken i felt N1 skal oppgraderes til en funksjonell gangbro, og det tillates inngrep i terrenget og vegetasjon i forbindelse med dette.

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 båndleggingszone for kulturmiljø H730_5. *Bymiljøetaten skal varsles før beskjæring starter.*

7.3 Friområder

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

7.3.1 Friområde F1

Innenfor området tillates 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 terrengbearbeiding mellom Sognsvannsbekkens 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 9.5 faresone flom H320.

Innenfor området skal det plantes nok trær og annen vegetasjon til at det blir et naturlig skogsmiljø vest for felt o_kjøreveg 10, og sør for o_gang-/sykkelveg 7. Trærne skal være stedeegne for kantvegetasjonen til Sognsvannsbekken og det skal etableres flersjiktet vegetasjon. Det tillates etablert en trapp som forbinder eksisterende bro over Sognsvannsbekken med forbindelse til o_fortau 3 over o_kjøreveg 10.

Det skal etableres en gangsti fra o_gang-/sykkelveg 19 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 naturlig 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 stedeegne 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.

Det tillates etablering av spunt innenfor arealformålet for å kunne etablere støttemur innenfor felt AVG langs o_gang-/sykkelveg 5.

7.3.5 Friområde F5

Innenfor F5 skal det tas hensyn til naturmiljøet på Lindekollen bevares. 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.

Det tillates etablering av spunt innenfor arealformålet for å kunne etablere støttemur innenfor felt AVG8.

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 grønstruktur som danner en grønn omramming rundt Gaustad sykehus. Parken skal opparbeides som ett grøntområde med en større, sammenhengende frukthage. I parken tillates det etablering av VA-anlegg i grunnen med kummer for brannslukking og overvann. Det er tillatt å etablere anlegg for overvannshåndtering og terrengbearbeiding for å forebygge flom. Det tillates opparbeidelse av adkomstveier for brannbil fra o_kjøreveg 8 til eksisterende Gaustad sykehus gjennom parken. Parken skal ha en jorddybde på minimum 1 meter.

7.4.2 Park P2

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 18 cm, 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 o_Gatetun 1/o_Gatetun 2 med broen over Ring 3.

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

Parken skal ha en jorddybde på minimum 1 meter.

7.5 Vannspeil

Arealet tillates tilrettelagt for at vann fra Sognsvannsbekken naturlig samles opp innenfor feltet og skaper et vannspeil. Dersom arealet opparbeides som et vannspeil skal det 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.

Utforming og løsning for vannspeil skal forelegges Statens vegvesen før innsendelse av rammetillatelse.

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)

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 Sikringszone – 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 Sikringszone – anlegg i grunnen H190_1

Tiltak innenfor sonene som kan påvirke tunnelene eller VAVs installasjoner negativt skal ikke gjennomføres uten skriftlig tillatelse fra Vann- og avløpsetaten. Tillatelse innhentes ved forhåndsuttalelse fra VAV til rammetillatelse.

Dette gjelder sprenging eller boring, herunder boring etter jordvarme eller grunnvann, peling eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan innebære fare for skader på tunnelen eller installasjoner inklusive ledninger. Sprenging innenfor hensynssonen kan bare gjennomføres dersom det foreligger en geoteknisk vurdering som konkluderer med at tiltaket ikke vil medføre skade eller ulempe for VAVs infrastruktur. Graving innenfor sonen skal koordineres med Vann- og avløpsetaten. Den geotekniske vurderingen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse.

9.3 Sikringszone – anlegg i grunnen H190_2

Tiltak innenfor sonene som kan påvirke VAVs installasjoner negativt skal ikke gjennomføres uten skriftlig tillatelse fra Vann- og avløpsetaten. Tillatelse innhentes ved forhåndsuttalelse fra VAV til rammetillatelse. Dette gjelder sprenging eller boring, herunder boring etter jordvarme eller grunnvann, peling eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan innebære fare for skader på installasjoner inklusive ledninger. Graving innenfor sonen skal koordineres med vann- og avløpsetaten.

9.4 Sikringszone H370 – Høyspenningsanlegg

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor byggeforbudsbeltet til jordkabelforbindelsen. *Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.* Sikringssonen med tilhørende bestemmelser oppheves ett år etter at kablet tas ut av drift.

9.5 Faresone – flomsone H320

Innenfor flomsone H320 tillates det ikke etablert samfunnskritisk infrastruktur. Innenfor området skal bygg, anlegg og konstruksjoner sikres mot erosjon og 200-års flom med 40% klimapåslag og 30 cm sikkerhetsmargin, jf. TEK 17 §7-2. Dette tilsvarer sikkerhetsklasse F2.

10 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnsstruktur, 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, taktekkning 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 undersøkelser.

10.3 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 fredet kulturminne, bergkunstlokalitet. 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 stedege 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 o_Torg, o_Veg og o_Felt 19. Bebyggelse innenfor o_Felt 19 skal inngå som en del av det samlede torget, og tiltak skal ta særlig hensyn til byggene.

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 o_Veg eller felt o_Torg tillates det etablert egen adkomst for syklende til parkeringsanlegg i vertikalnivå 1. 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.

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 under grunnen)

Det tillates etablert underjordisk kulvert frem til bebyggelsen i o_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 under grunnen)

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

18 Bestemmelsesområde # 11 Parkeringskjeller (vertikalnivå 1 under grunnen)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres underjordisk parkeringsanlegg.

19 Bestemmelsesområde # 12 Trapp

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert en trapp fra o_fortau 3 til o_Gang-/sykkelveg 6 i vertikalnivå 3 – over grunnen.

20 Bestemmelsesområde # 13 Takoverbygg

I området utenfor o_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 178. Et heistårn med tilhørende sjakt kan oppføres opptil kote 187. Arealet på heistårnet kan ikke overstige 70 m² BTA. 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 o_felt 24.

23 Bestemmelsesområde #16 Kulturminne

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

24 Bestemmelsesområde #17 Midlertidig. bygge- 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 Sogsvannsbekken og andre arealer som er skadet i anleggsperioden.

Anleggsadkomst til området skal ikke skje via o_kjøreveg 6.

25 Bestemmelsesområde # 18 Flomsikring

I dette området tillates terrengbearbeiding og endring av eksisterende voll/støttemur. Tiltakene skal være sikret mot erosjon. I forbindelse med prosjektering av flomsikringstiltakene skal naturfaglig kompetanse involveres, for å minimere konsekvenser for Sogsvannsbekkens kantsone.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

26 Før igangsettelsestillatelse

Før det gis igangsettelsestillatelse for riving 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.

27 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 3

Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt 3 skal følgende være opparbeidet:

- Nødvendige tiltak for å sikre planområdet mot påregnelig maksimal flom (PMF) i områdene vist i figur 1 i dette dokumentet.

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 sykkelveg 18, med tilgrensende AVG
- Kjøreveg 5
- Nødvendige tiltak for å sikre planområdet mot påregnelig maksimal flom (PMF) i områdene vist i figur 1 i dette dokumentet.

Felt 15 (M, N)

Før det gis midlertidig brukstillatelse i Felt 15 skal følgende være opparbeidet:

- Bestemmelsesområde # 6 Torg 1
- Park 1
- Fortau 1, 2 og 3 med tilgrensende AVG.
- Gang/sykkelveg 2, 3, 4, 5, 9, 12, 13, 14, 15, 16 og 17 med tilgrensende AVG.
- Kjøreveg 4, 8 og 10 med tilgrensende AVG
- Trasé for sporvogn, med tilgrensende AVG.
- Nødvendige tiltak for å sikre planområdet mot påregnelig maksimal flom (PMF) i områdene vist i figur 1 i dette dokumentet.
- Eksisterende gangbro over Sognsvansbekken i felt N1 skal oppgraderes.

Felt 20 (J)

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

- Bestemmelsesområde # 6 Torg 1
- Park 2
- Fortau 1, 2 og 3 med tilgrensende AVG
- Gang/sykkelveg 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16 og 17, med tilgrensende AVG.

- Atskilt trasé for gående og syklende innenfor dagens bredde på gang-/sykkelveg 6.
- Gatetun 1
- Kjøreveg 4, 8 og 10 med tilgrensende AVG.
- Trase 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
- Nødvendige tiltak for å sikre planområdet mot påregnelig maksimal flom (PMF) i områdene vist i figur 1 i dette dokumentet.
- Eksisterende gangbro over Sognsvannsbekken i felt N1 skal oppgraderes.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for helikopterlandingsplass, skal det være gjennomført støyreducerende tiltak på fasader på boliger utenfor planområdet som får støynivå over grenseverdier gitt av T-1442/2021 som følge av helikoptertrafikk, slik at kravene til innendørs støynivå i NS 8175 klasse C oppfylles.

Felt 23

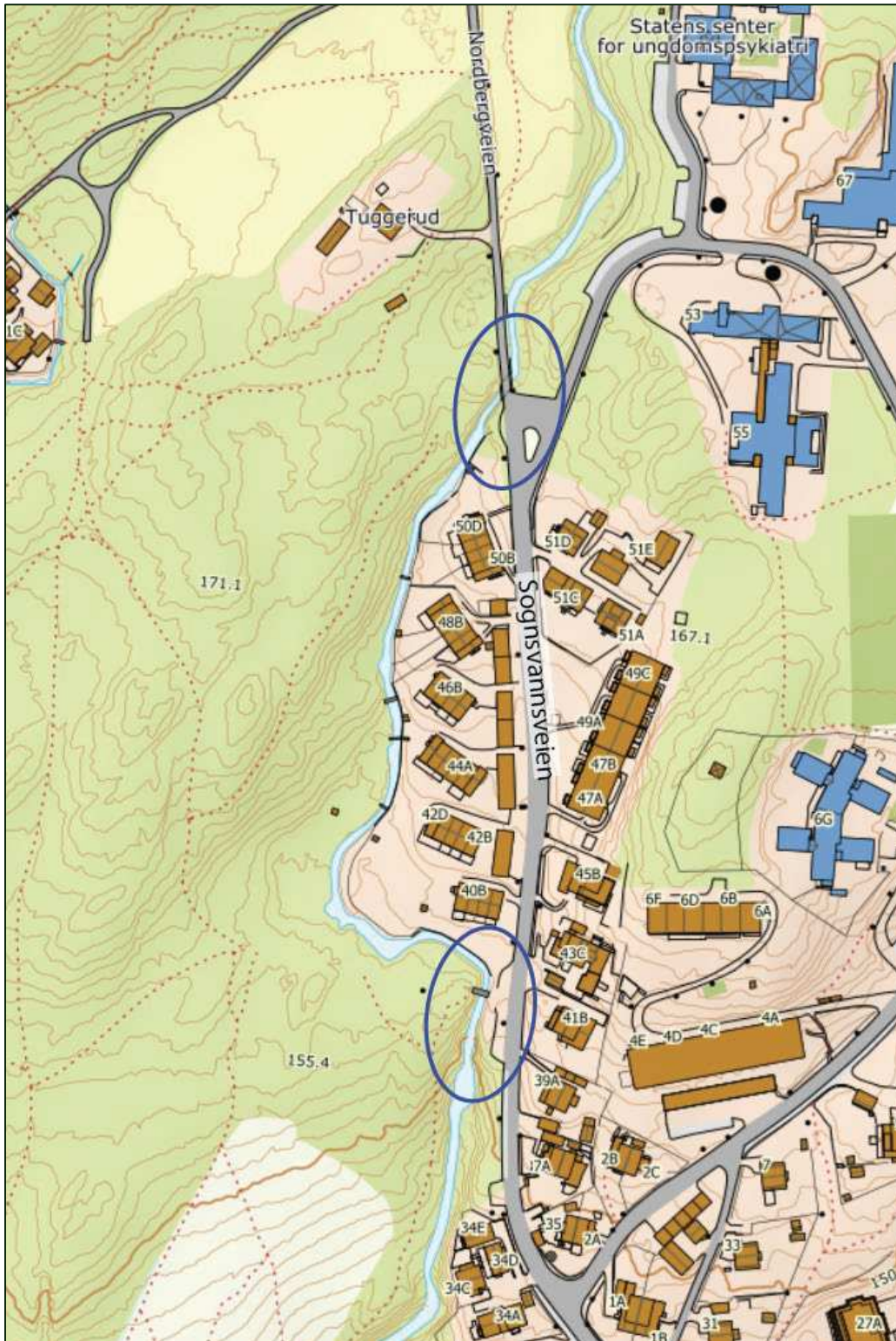
Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i Felt 23 skal følgende være opparbeidet:

- 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.



Figur 1: Lokalisering av områder for flomdepemde tiltak nord for planområdet.



S-2014

Reguleringsplan for byggeområde for boliger på del av gnr. 42, bnr. 1, Gaustad.

S-2014 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.03.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197501256](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>