

S-5075
26.02.2020

Reguleringsplan for Ullernchausséen 70, Radiumhospitalet

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering med konsekvensutredning for gnr. 29, bnr. 64 mfl.

Kartnummer ONV-201701699, 16.07.2018, revidert 04.04.2019 og 19.09.2019

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for en videre utvikling av Radiumhospitalet til offentlig/private tjenesteyting innenfor sykehus, forskning og undervisning og hotell, i ulike faser som ivaretar virksomhetens behov for effektiv drift. Hensikten er å bevare eksisterende bygg som representerer den tidlige bebyggelsen på sykehuset. Planen skal gi god tilgjengelighet internt og til nærmiljøet og omkringliggende kollektivtilbud. Planen skal også ivareta naturverdiene, og rekreasjonsareal i Mærradalen, samt god sammenheng mellom sykehusbebyggelse og naturområdet/grøntdrag.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg

1.1 Overvann

Overvann skal fortrinnsvis håndteres lokalt og fortrinnsvis åpent. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene.

Mindre nedbørsmengder skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av blant annet grønne tak, regnbed, trær, grøfter og permeable flater og dekker. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av blant annet regnbed, grøfter, torgareal som tåler midlertidig oversvømmelse og åpne fordrøyningsbasseng. Ekstreme nedbørsmengder skal ledes i trygge flomveier, for eksempel åpne bekker eller vannveier for ekstremvær.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til vassdrag, skal utforming av utslippspunkt og hensyn til kantvegetasjon være forelagt Bymiljøetaten før det gis tillatelse til tiltak.

2 Fellesbestemmelser for offentlig eller privat tjenesteyting – institusjon (sykehus, forskning og undervisning) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (hotell) og offentlig eller privat tjenesteyting – institusjon (sykehus, forskning og undervisning)

2.1 Utnyttelse

Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA. Plan som har 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. Parkering på terreng medregnes i BRA med 20 m² pr. plass.

2.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Bebyggelsens vegglinj skal plasseres i byggegrensene der dette er definert i bestemmelsene for det enkelte felt. Bebyggelsen tillates utkraget der dette er markert på kartet med bestemmelsesgrenser og i omfang som omtalt i bestemmelser for det enkelte felt.

Bebyggelse under terreng tillates trukket frem til bestemmelsesgrense der dette er angitt på plankartet og i bestemmelsene til felt.

Transformatorstasjoner skal fortrinnsvis integreres i bebyggelsen.

Det skal sikres tilstrekkelig arealer under terreng til oppføring av fremtidig offentlig teknisk infrastruktur.

Maksimalt tillatte høyder på bebyggelsen er vist på plankartet.

Der annet ikke er angitt tillates de øverste 3,6 meter kun som tilbaketrukket takoppbygg til tekniske installasjoner, som maks kan utgjøre 70 % av underliggende etasje. Behov for fast dekke for tilkomst til takflaten og tekniske installasjoner skal medregnes i dette arealet.

2.3 Utforming av bebyggelsen

Områdets bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet og utførelse, med bestandige materialer. Det skal være enkelt å orientere seg for pasienter og besøkende hva gjelder bruk, innganger og farge- og materialbruk.

2.3.1 Tak

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk når det gjelder materialvalg og farger. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

I ny bebyggelse skal samlet minimum 40 % utføres som grønne tak med stedegen vegetasjon. Totalt minimum 70 % av takflatene i ny bebyggelse skal ha fordrøyningsprofil.

2.3.2 Kvaliteter fasader og materialbruk

Materialbruk, fargebruk og fasadeoppdeling skal underbygge anleggets funksjonsinndeling med hensyn til lesbarhet, henvendelse og behov for transparens. Fasadene skal ikke utføres i materialer som gir refleksjon til omgivelsene og skal i oppbygging og fargebruk tilpasses omkringliggende bebyggelse. Byggene skal gis en fargevariasjon innenfor en skala fra hvitt til grå/beige for å skape et enhetlig område, men med noe variasjon. Innslag av andre farger tillates.

Tiltak mot støy i fasadene skal integreres i den arkitektoniske utformingen og fremstå som del av bebyggelsen.

Fasader mot Mærradalen skal utføres med henvendelser til naturområdet og ha åpne fasader. Det skal, der det er nødvendig ut fra pasientsikkerhet og drift, etableres skjermingssoner gjennom tiltak i fasaden eller nærmeste sone på bakkeplan.

2.4 Utforming av utearealer

Områdets utearealer skal ha høy arkitektonisk kvalitet og utførelse. Innenfor områder som er regulert til bebyggelse og anlegg, skal uteareal på terreng som ikke benyttes til gangveier, kjøring, parkering og fysiske installasjoner, opparbeides parkmessig. Uterom skal opparbeides med møblering, beplanting og belysning av bestandig og robust materiale. Beplanting skal være allergivennlig og stedegen, og ikke av svartelistede arter. Valg av arter skal begrunnes og skal legge til rette for økt naturmangfold.

2.5 Avkjørsel og varelevering

Planområdet skal ha avkjørsel fra sør via V1. Avkjørsler vist med pil tillates kun for varelevering og renovasjon.

Felles vare- og avfallsanlegg for virksomhetene tilknyttet institusjonene skal plasseres under terreng innenfor felt 5 og felt 6, med god tilknytning til de enkelte funksjoner gjennom underjordiske forbindelser. Det skal i tillegg opprettholdes egen varelevering for felt 7.

Det kan tillates begrenset varelevering direkte til bygg der dette er viktig for sykehusdriften.

2.6 Parkering

Parkering for bil skal anordnes i p-kjeller i felt 7 med maksimalt 400 plasser. Utover dette tillates etablert korttidsparkering for taxi, besøkende, utrykkende helsepersonell og HC parkering på terreng som angitt innenfor det enkelte felt.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal etableres med strømuttak ved 1. byggetrinn. Resterende plasser skal kunne bygges ut med strømuttak i etterkant.

Sykkelparkering for bebyggelsen anordnes etter følgende norm beregnet fra tillatt bruksareal:

- Forskning og undervisning minimum 2,0 p-plass pr. 100 m²
- Sykehus minimum 0,1 p-plass pr. 100 m²
- Hotell minimum 0,1 p-plass pr. 100 m²

Sykkelparkeringer skal plasseres maksimum 70 m fra hoved- og personalinnganger. 50 % av sykkelparkering skal være innendørs og/eller i overdekket og avsperrert område. Sykkelparkering skal utformes som universelle sykkelparkeringsplasser. Det skal etableres garderobeanlegg i tilknytning til personalinnganger tilpasset syklistenes behov.

2.7 Renovasjonsløsninger

Det skal for institusjonen etableres felles hentepunkt innenfor felt 5 og 7.

2.8 Miljøfaglige forhold

2.8.1 Støy

På minimum 5500 m² av uteoppholdsarealet skal støynivå ved søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinjer for behandling av støy, T-1442/2016, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Støyfølsomme rom ved fasade som overskrider grenseverdiene i tabell 3, tillates under følgende forutsetninger:

- Minimum 50 % av pasientrommene skal ha vindu mot fasade med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.
- Der det skal etableres støyfølsomme rom over støynivået $L_{den} 55$ dB, som kun har vindu mot støyutsatt side skal disse ha balansert ventilasjon og tilgang til uteoppholdsareal som tilfredsstiller kravene i retningslinjen.
- Fasade med vindu til rom for støyfølsom bruk, som er soleksponert og har støy over grenseverdier skal sikres med solavskjerming. (Solstoppglass ev. utvendig skjerming.)
- Innenfor felt 1 bygg A og felt 6 tillates ikke pasientrom med overnatting.

Avbøtende tiltak mot utendørs støy kan skje i form av oppføring av lokale støyskjermer og ved tiltak på bygning, som f.eks. balkonger med tett rekkverk og ev. absorberer i himling.

Avbøtende tiltak mot utendørs støy skal være avklart ved søknad om rammetillatelse, og skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

2.8.2 Fjernvarme

Alle bygninger skal ha vannbåren varme som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegg. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Anlegg og installasjoner for bruk av fossile brensler som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke, med unntak av anlegg for nødstrøm.

2.8.3 Fremmede arter

Det skal ikke tilføres fremmede arter gjennom bruk og flytting av jordmasser og vegetasjon på alle plan og flater.

2.9 Dokumentasjonskrav

2.9.1 Overordnet utomhusplan/landskapsplan

Sammen med første søknad om rammetillatelse for tiltak skal det sendes inn en overordnet utomhusplan/landskapsplan for hele planområdet i målestokk 1:500 som skal være førende for senere delplaner for utomhusanlegg.

Planene skal vise eksisterende og fremtidig terreng, samt vegetasjon, og hvordan krav til håndtering av overvann er løst. Planene skal vise sammenheng mellom terrengoverganger i og utenfor planområdet og grensesnitt mellom utearealer og samferdselsanlegg.

Utomhusplanen/landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

2.9.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for tilhørende uteområde. Planen skal vise opparbeidelse av de ubebygde arealene, inkludert grøntareal og takplan i 1:100. 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, stigningsforhold. Planen skal vise sammenheng mellom terrengoverganger og grensesnitt mot tilgrensende utearealer/samferdselsanlegg, samt utearealenes overgang til tilliggende naturområder, trapp i felt 1, fortau- og veiareal, innganger til tilliggende bebyggelse og atkomster til tilliggende felt for å sikre helhetlig terrengtilpasning og universell utforming.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

2.9.3 Miljøoppfølgingsprogram

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan relevante tema i overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP) datert den (22.05.2018) skal følges opp.

Ved søknad om tillatelse til tiltak vedlegges egen Miljøoppfølgingsplan (MOP) for det enkelte prosjekt. MOP skal synliggjøre mål og retningslinjer, forhold til relevante miljøtema og inkludere forslag til tiltak og ansvar. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for massebalanse og massetransport samt tiltak for å unngå fremmede arter, hindre masseforflytninger og tilfredsstillende stabilitet og bæreevne, og hindre flom og rasfare.

Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal ha høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

Materialer for bygninger og anlegg skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonelle og estetiske kvaliteter slik at tiltaket tåler intensiv bruk i mange år. Materialbruken skal bidra til rasjonell drift og enkelt vedlikehold. Materialene skal ha lave utslipp av skadelige stoffer og lave klimagassutslipp og god klimatilpasning.

2.9.4 Kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. Kommuneplanen

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

2.9.5 Særskilte dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse må det gjennom snitt, digitale 3D- modeller og annet hensiktsmessig dokumentasjons- og illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for:

- Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til uterom, omkringliggende bebyggelse og andre arealer.
- Bygg som rives skal dokumenteres med foto av eksteriør av alle fasader, tegningsdokumentasjon og redegjørelse for bygningens historiske tilknytning i anlegget.

Dokumentasjonen skal forelegges Byantikvaren ved søknad om rivning og tillatelse til tiltak som berører aktuelle eksisterende bygg.

- Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan sammenheng blir mellom nytt og eksisterende bygg.
- Tiltak for reduksjon av støy for å tilfredsstille krav til støy på rom med støyfølsom bruk innendørs samt utendørs støy på uteoppholdsareal for pasienter.
- Gjennomføring (bygg og anleggsperiode) og vedlikehold av bygg som grenser til hovedsykkelvei Ring 3 (felt F1).

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i felt tilgrensende naturområder, skal Bymiljøetaten varsles.

2.9.6 Geoteknisk rapport

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge redegjørelse for geotekniske undersøkelser og grunnvannsmålinger, med vurdering av områdets stabilitet og forslag til avbøtende tiltak ved rivning og bygging. Det skal redegjøres for erosjonssikring av bekkeløpet mot Mærradalen.

2.9.7 Plan for anleggsperioden

Sammen med søknad om rammetillatelse skal innsendes plan for anleggsperioden med forslag til avbøtende tiltak iht. miljøoppfølgingsprogram:

- Støyende anleggsarbeid (pigging, boring, sprengning) tillates ikke i hekketiden juni – juli.
- Det skal dokumenteres hvordan det skal tilrettelegges for å hindre utslipp (forurensing, støv og støy) mot Mærradalen, som kan påvirke naturmangfoldet og friluftsinnteressene i området.
- Rigg og marksikringsplan med redegjørelse for naturverdier og sikringstiltak.
- Under utbygging skal atkomst til etablerte utbyggingsområder sikres. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklistene. Det skal likeledes sikres god fremkommelighet for kollektivtrafikk som berøres av det aktuelle anlegget.
- Det skal dokumenteres i hvilken grad grunnvannstand og områdestabilitet vil påvirkes i byggeperioden.
- Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller resipienter (Mærradalsbekken) skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

2.9.8 Samfunnssikkerhet

Gasstanker skal plasseres slik at de alltid har fri fasade.

Bestemmelser til arealformål

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

3.1 Offentlig eller privat tjenesteyting - institusjon (sykehus, forskning og undervisning) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (hotell)

3.1.1 Felt 1

Utnyttelse

Maksimal tillatt BRA Bygg A = 18.000 m²

Maksimal tillatt BRA Bygg B = 8.000 m²

Maksimal tillatt BRA Bygg C = 11.500 m²

Det tillates maksimalt 7.500 m² BRA til hotell samlet innenfor felt 1 bygg A eller bygg C.

Plassering

Byggets fasade mot vest (Mærradalen) skal ligge i byggegrensen.

Utforming av bebyggelse og uteareal

Fasader mot Mærradalen skal ha variert vertikal og horisontal oppdeling. De to nederste etasjene skal ha åpne fasader med inn/utganger fra/til sykehuset fra Mærradalen.

Eksisterende trapp mellom felt 8 Hotellplassen og Mærradalen skal erstattes med ny trapp.

Bestemmelsesområde BG1: Tverrforbindelse øst - vest

I området skal det etableres en intern passasje på hovedplan ca. kote +52 og på ca. kote +56. Passasjen skal i materialbruk og utforming knyttes til tilsvarende forbindelse i BG8 som et sammenhengende areal. Forbindelsen skal ha minimum bredde 4 m og utformes i transparent fasademateriale. Passasjen skal visuelt og fysisk åpnes mot Mærradalen i vest.

3.1.2 Felt 2

Utnyttelse

Maksimal tillatt BRA=8.300 m²

Det tillates maksimalt 7.200 m² BRA til hotell.

Plassering

Byggets fasade mot sør skal ligge i formålsgrensen mot felt 8.

Utforming av bebyggelsen

Bygget skal ha inngang fra sør og utformes med åpen fasade mot sør.

3.2 Offentlig eller privat tjenesteyting - institusjon (sykehus, forskning og undervisning)

3.2.1 Felt 3

Utnyttelse

Maksimal tillatt BRA=5.650 m²

Utforming av bebyggelsen

Bygget skal ha hovedinngang fra nord og ha åpne fasader i etasje som møter terreng mot sør og nord. Bygget skal opprettholde eksisterende fasader, takutforming og materialitet. Det tillates tekniske og klimatiske tiltak på fasader som har behov for solavskjerming, ventilasjon og etablering av rømningsveier. Tiltakene skal i størst mulig grad tilpasses byggets karakter når det gjelder materialbruk og farger.

3.2.2 Felt 4

Maksimal tillatt BRA=1.600 m²

Rives bygget i felt 4, skal feltet opparbeides som hage tilknyttet hageanlegg i felt 5. Det tillates innenfor feltet at hele takflaten benyttes som teknisk etasje.

3.2.3 Felt 5

Utnyttelse

Maksimal tillatt BRA=28.500 m² pluss andel av gangbro, jf. BG10.

Plassering

Byggets fasade mot sør og øst skal ligge i byggegrensen mot terreng opp til kote 68.

Byggegrense for maks byggehøyde kote +88 gjelder teknisk etasje.

Utforming av bebyggelsen

Hovedinngang skal være fra syd og være godt synlig fra atkomstsonen (BG4). Utadrettet virksomhet skal plasseres i nivå med forplassen, og fortrinnsvis i fasade mot forplassen. Utgang til hagen (BG5) skal ha god tilgjengelighet fra etasjens felles oppholdsareal/kommunikasjonsareal. Fasader mot forplassen og hagen skal være åpne og gi god visuell kommunikasjon mellom byggets felles innvendige oppholdsareal og uterom.

Bestemmelsesområde BG2: Utkraget bygningsdel syd og øst

Det tillates utkraging av bygg utenfor byggegrensen fra og med kote 59 til kote 84,5.

Bestemmelsesområde BG3: Utkraget bygningsdel øst

Det tillates utkraging av bygg utenfor byggegrensen fra og med kote 69 til kote 84,5.

Bestemmelsesområde BG4: Hovedatkomst sykehuset - Forplassen

Arealet skal være tilgjengelig for allmenheten, og opparbeides som forplass med hovedinngang til sykehuset. Plassen skal opparbeides med beplantning og møblering som understøtter plassens behov for god orientering og kortvarig opphold. Plassen skal ikke regnes som uteoppholdsareal, jf. pkt. 2.8.1.

Kjøreareal på plassen skal tilrettelegges for enkel og effektiv ankomst for av- og påstigning av pasienter og besøkende som kommer med bil og taxi. Det tillates 22 bilparkeringsplasser, hvorav det tillates 4 taxi plasser, det skal tilrettelegges for 5 plasser for personer med funksjonsnedsettelse, 1 minibuss, samt 6 bilparkeringslommer for av- og påstigning og korttidsparkering for besøkende, 6 biloppstillingsplasser prioritert for tilkalt helsepersonell.

Det skal etableres fortau med fri ferdselsbredde på minimum 2,5 m mot kjørevei V1. Fortauet skal opparbeides med god tilknytning til tilgrensende gangforbindelser.

Det tillates fordrøyningsbasseng utenfor byggegrensen.

Bestemmelsesområde BG5: Hagen

Innenfor bestemmelsesgrensen skal hagen skal være en stille sone. Uteoppholdsarealet skal tilfredsstillende anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne. Hagen skal opparbeides parkmessig og egnet til rekreasjon for sykehusets brukere. Det tillates ikke lagt støyende tekniske anlegg i tilknytning til hagen. Det skal tilrettelegges for brannoppstilling i området.

Det tillates utenfor byggegrensen etablert innglasset gangbro med maksimum bredde 5 meter over ett plan i passasjen mellom bygg i felt 3 og 5. Minimum fri høyde 4,2 m fra terreng for passering av redningsbil brann.

Det tillates utenfor byggegrensen etablert inntil to vertikalkommunikasjoner på samlet maksimalt 50 m² BYA.

Det tillates utenfor byggegrensen etablert kulvertforbindelse under terreng i passasjen mellom felt 3 og 5 med maksimal overkant konstruksjon på kote 55,5, og fordrøyningsbasseng.

Bestemmelsesområde BG6: Uteareal øst og nord

Arealet skal være tilgjengelig for allmenheten og opparbeides med fortau med fri ferdselsbredde på minimum 2,5 m mot internvei og kjørevei V1 i henhold til overordnet utomhusplan. Fortauet skal opparbeides med god tilknytning til tilgrensende gangforbindelser.

Det skal settes av tilstrekkelig areal til oppstillingsplass for brannbil og sykkelparkering. Det tillates areal for oppstilling av helsebusser. Mot byggets nedre etasje skal uteareal nærmest fasaden utformes slik at det hindres innsyn.

Bestemmelsesområde BG7: Nedkjøring varemottak og tilkomst fasade Mærradalen

Nedkjøring skal opparbeides med fri bredde minimum 8 m.

Stigning mot Ullernchausséen skal de siste 20 m være maksimalt 1:50.

Det skal etableres bom ved innkjøring langs Mærradalen 12 m fra fortau FT1. Plassering og utforming av denne skal godkjennes av Statens vegvesen som del av detaljert byggeplan for sykkelfeltet.

3.2.4 Felt 6

Utnyttelse

Maksimal tillatt BRA= 8.700 m².

Utforming av bebyggelsen

Bygget kan ha inngang via felt 5 og/eller fra forplassen (BG4) og skal ha en åpen utforming under utkraget del (BG9) på inngangsplanet.

Større fasadefelt, der det av tekniske grunner ikke kan etableres vindusåpninger, skal utformes med variert materialbruk og/eller kunstnerisk utforming.

Byggets fasade mot syd og hovedsykkelvei skal kunne vedlikeholdes innenfor feltet og ikke medføre hindringer av ferdsel i fortau FT1 eller FT2 eller sykkelfelt.

Bestemmelsesområde BG8: Tverrforbindelse øst - vest

I området skal det etableres en intern passasje på hovedplan ca. kote +52 og på ca. kote +56. Passasjen skal i materialbruk og utforming knyttes til tilsvarende forbindelse i BG1 som et sammenhengende areal. Forbindelsen skal ha minimum bredde 4 m og utformes i transparent fasademateriale.

Bestemmelsesområde BG9: Utkraget bygningsdel øst

Det tillates utkraging av bygg utenfor byggegrensen fra og med kote + 55,5 til kote 72.

3.2.5 Felt 7

Utnyttelse

Maksimal tillatt BRA=14.500 m² pluss andel av gangbro, jf. BG10.

Plassering

Byggets fasader skal ligge i byggegrensene.

Utforming av bebyggelsen

Bygget skal ha hovedinngang og åpen 1. etasje med mye glass mot nord.

Uteareal

Uteområder skal opparbeides parkmessig med beplantning og møblering som understøtter uteområdenes bruksformål i henhold til overordnet utomhusplan.

Innenfor feltet skal det etablert nedkjøring til institusjonenes felles parkeringsanlegg under terreng i feltet og innenfor BG11.

Varelevering

Feltet skal ha varelevering med innkjøring fra Ullernchausséen. Vareleveringen kan etableres med adgangskontroll på terreng (port og vegger).

Bestemmelsesområde BG10: Forskningsplassen

Arealet skal opparbeides allment tilgjengelig og tilrettelegges som et effektivt kommunikasjonsareal for bygg som grenser til området.

Gategulvet skal utformes med entydige kommunikasjonslinjer for gående og syklende. Kryssende veiareal skal utformes med et enhetlig materiale eller mønster som har fartsreducerende effekt for interntrafikken og markerer tverrforbindelser. Det skal etableres fartsdempende tiltak i overgangen til området.

Det skal etableres fortau langs bebyggelsen i vest med fri ferdselsbredde på 2,5 m. Fortauet skal ha god tilknytning til tilgrensende gangforbindelser.

Området skal tilrettelegges for oppstilling av helsebusser og sykebiler for transport av pasienter til sykehuset. Nedgang til parkeringskjeller i felt 7 skal framstå tydelig i plassrommet. Det tillates maksimalt 2 biloppstillingsplasser for personer med funksjonsnedsettelse ved inngang i felt 7.

Det tillates kulvertforbindelser mellom bygg som grenser til plassen. Konstruksjoners plassering og utforming skal avklares med berørte etater og rettighetshavere. Maksimal kotehøyde overkant konstruksjon kote +52.

Det tillates innebygd broforbindelse mellom bygg som grenser til plassen. Maksimalt tillatt BRA gangbro = 800 m². Broen skal ha en maksimal bredde på 3,5 meter og skal utformes i transparent fasademateriale. Minimum underkant kote +65,0. Fundamentering/konstruksjon for bro skal plasseres slik at den ikke er til hinder for naturlige kommunikasjonslinjer på terreng.

Bestemmelsesområde BG11: Parkering under terreng

Det tillates bebyggelse i vertikalnivå 1 som del av underjordisk parkeringsanlegg i flere etasjer. Området skal ha tilkomst fra terreng. Maksimal overkant konstruksjon kote +49. Ved overdekning for nedkjøringsrampe tillates konstruksjon til terreng der det er nødvendig.

3.2.6 Felt 8 (Hotellplassen)

Arealet skal være allment tilgjengelig. Det skal etableres fartsdempende tiltak ved innkjøring til området. Plassgulvet skal opparbeides med et enhetlig materiale der opphold for gående og syklende prioriteres. Det skal etableres en gjennomgående gangpassasje med en fri ferdselsbredde på 2,5 meter fra felt 5 til trapp i felt 1. Plassen skal belyses, beplantes og møbleres for aktivitet og opphold.

Plassen skal etableres med snuplass for helsebusser og sykebiler, vareleveranse og korttidsoppstilling av disse. Det tillates av- og påstigning for besøkende. Det tillates etablert maksimalt 2 biloppstillingsplasser for personer med funksjonsnedsettelse.

Det tillates bebyggelse med overkant konstruksjon opp til kote +63,6 til formålsgrensen.

3.2.7 Felt 9 (Kulvert og p-anlegg - vertikalnivå 1)

Det tillates kulvertforbindelser mellom felt 5 og felt 7, jf. BG10.

3.2.8 Felt 10 (bro - vertikalnivå 3)

Det tillates etablert broforbindelse som sammenhengende konstruksjon mellom felt 5 og 7, jf. BG10.

3.3 Undervisning (skole, forskning) og kontor

3.3.1 Felt 11 a og 11 b

For disse feltene gjelder de til enhver tid gjeldende bestemmelser for tilliggende del av regulering i øst til undervisning, forskning og kontor.

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

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Statens vegvesen skal godkjenne detaljerte byggeplaner for alle tiltak som berører riksveianlegg.

4.2 Kjøreveg (V1)

Kjøreveg V1 er felles for gnr. 29 bnr. 64 og 48, og senere utskilte parseller. Det tillates kjøring til eiendommene gnr. 29 bnr. 81, 102, 104, 749, 750 og 751. Kjørevegen skal være allment tilgjengelig for syklist.

Det skal etableres fartsdempende tiltak ved overgang ved Ullernchausséen og overgang til gang- / sykkelveg.

4.3 Fortau (FT1)

Arealet skal være offentlig og opparbeides med bredde 2 m som vist på plankartet. Fortau skal være gjennomgående ved avkjørsler. Fortauet tillates ikke helt eller delvis stengt ved gjennomføring av byggeprosjekt og vedlikehold av bygg som grenser til feltet.

Det tillates kryssing av fortauet som vist på plankartet for varelevering ved rundkjøring Ring 3 og beredskap, gasslevering og nødvendig vedlikehold av fasader og uteareal mot Mærradalen. Fortau og avkjørsler skal godkjennes av Statens vegvesen som del av detaljerte byggeplaner.

4.4 Fortau (FT2 og FT3)

Arealene skal være offentlig. Fortau FT2 og FT3 opparbeides med bredde som vist på plankart og i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

4.5 Annen veggrunn - grøntareal

Annen veggrunn skal være offentlig. Grøntareal skal tilsås og kan beplantes med vegetasjon. Det tillates kryssing som vist med pil på plankartet.

4.6 Sykkelfelt (Ullernchausséen)

Arealet skal være offentlig og opparbeides med bredde 4 meter sykkelfelt. Sykkelfeltet skal være gjennomgående ved avkjørsler. Sykkelfeltet tillates ikke helt eller delvis stengt ved gjennomføring av byggeprosjektet og vedlikehold av bygg som grenser til feltet. Det tillates kryssing av sykkelfeltet som vist på plankartet for varelevering ved rundkjøring Ring 3 og beredskap, gasslevering og nødvendig vedlikehold av fasader og uteareal mot Mærradalen. Feltet skal opparbeides iht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

4.7 Gang- og sykkelveg (Noreveien)

Arealene skal være offentlig. Vegen skal opprettholdes med eksisterende bredder. Ved reasfaltering skal trærne på begge sider av vegen beskyttes. Det skal etableres fartsdempende tiltak ved overgangen til gnr. 29/64 (Radiumhospitalet).

Det tillates kjøring til eiendommene gnr. 29 bnr, 81, 102, 104, 749, 750 og 751.

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Fellesbestemmelser naturområde (GN1-GN4)

Byantikvaren og Bymiljøetaten skal uttale seg til søknad om tiltak.

Terrengoppfylling eller annen terrengendring eller fjerning av landskapselementer tillates ikke. Eksisterende stier opprettholdes. Ved eventuelle gravearbeider skal naturinngrepene begrenses til et minimum og arbeidene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke blir forringet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon.

Det skal iverksettes tiltak for bekjemping av fremmede arter i sonen i samråd med Bymiljøetaten.

5.1.1 Felt GN1

Området skal styrkes mht. naturmangfold og valg av stedegne arter skal begrunnes. Sone mot Mærradalen og flomsikringsareal mot tilgrensende områder skal utformes som inngang til Mærradalen som naturområde.

5.1.2 Felt GN2-GN4

For disse feltene gjelder for øvrig de til enhver tid gjeldende bestemmelser for tilliggende del av regulering til naturområde.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§12-6, jf. 11-8)

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

6.1 Frisikt H140

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

6.2 Faresone Ras – og skredfare H310

Innenfor sonen skal det vises spesiell oppmerksomhet og aktsomhet for risiko for utglidning og andre komplikasjoner knyttet til grunnforhold (geoteknikk) ved prosjektering og utførelse. Senest i forbindelse med søknad om tiltak skal det gjennomføres beregninger av stabilitet i faresonen. Faglige råd og føringer gitt i geoteknisk rapport 130332-RIG-NOT-002 rev. 03 og senere rapporter iht. NVEs veileder skal legges til grunn for tillatelse til tiltak.

6.3 Faresone – flomfare H320

Bebyggelse og anlegg under kote +48,3 skal sikres mot vanninntrenging. Dokumentasjon om flomsikring skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

Anlegg under flomsone-nivå kan tillates under følgende forutsetninger:

- Konstruksjoner skal dimensjoneres for å tåle belastninger ved flom til kote + 48,3.
- Elektrisk anlegg skal etableres i taket.
- Det skal installeres egen pumpe for utpumping av flomvann.
- Det må utarbeides egen plan for evakuering av areal som kan bli berørt av flom.

6.4 Midlertidig rigg – og anleggsområde

I anleggsfase tillates området benyttet midlertidig som trafikk og anleggsområde. Området skal tilrettelegges som atkomst til sykehuset med parkering for besøkende, helsetransport, varelevering og renovasjon. Det skal ved søknad om tiltak fremlegges en plan som viser trinnvis bruk av området. Planen skal redegjøre for behovet for aktiviteter innenfor området vurdert i sammenheng med aktiviteter og tilgjengelighet i hele institusjonsområdet i byggeperioden.

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak gjøres en kartlegging av naturmangfold i området som skal danne grunnlag for utforming av midlertidig trafikkareal. Dokumentasjon skal utføres av fagkyndig og redegjøre for arter i området, innmåling av disse og ev. konsekvenser og avbøtende tiltak som skal gjøres ved gjennomføring av tiltaket.

Etter anleggsfasen skal naturområdet reetableres slik at naturmangfoldet styrkes, og beplantes med stedegne arter for Mærradalen og flomsikringsareal mot tilgrensende områder. Plan for området skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

7 Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. §11-8 c)

7.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø Mærradalen H560_1

I sone mot Mærradalen skal det vises særlig hensyn til områdets naturverdier ved utbygging, etablering og drift av sykehusområdet. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides

marksikringsplan som skal redegjøre for hvordan trær beskyttes i byggeperioden, samt riveprosessen i forkant og konsekvenser av foreslåtte tiltak for Mærradalen. Planen skal forelegges Bymiljøetaten.

Området skal gis økt naturmangfold og beplantes med stedegne arter, gis en dempet belysning som ikke er til sjenanse for naturverdiene og bruken av området, gis innganger, utsyn/innsyn, overgang fasade- og terrengtilpasning som bidrar til en god overgang mellom sykehusdriften og naturverdiene som er gjensidig styrkende. Eksisterende trapp i felt 1 mellom felt 8 Hotellplassen og Mærradalen skal erstattes med ny trapp.

Det er tillatt med tilkomst for nødvendig beredskap og nyttekjøring for skifte av gassbeholdere i området. Veien kan opparbeides i en bredde på maksimalt 3,5 m. Plassering og utforming skal avklares med Bymiljøetaten. Kjøreareal skal ha dekke som ikke gir utslipp til naturområdet.

7.2 Hensynssone – bevaring naturmiljø Noreveien H560_2

Innenfor hensynssonen tillates ikke inngrep i bakken som kan skade trærts røtter. Ved drift og vedlikehold av vei- og infrastruktur skal det tas særskilt hensyn til trærts rotsone, stamme og krone. Dersom det skal gjennomføres gravearbeider eller andre tiltak som kan få negativ innvirkning på eikene, skal det utarbeides en konsekvensanalyse. Bymiljøetaten skal varsles før arbeidene starter.

7.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Bygning som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller tilbygget. Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som eks. vinduer, dører, kledning, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tappt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Alle søknadspåliggende tiltak som berører bevaringsverdier skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Før igangsettingstillatelse

- Før det igangsettes tiltak til bygging innenfor felt 1, 5 eller 6, eller etablering av større teknisk infrastruktur mot Ring 3 og Noreveien, skal sykkelstredet innenfor planområdet være opparbeidet i henhold til byggeplan.

9 Før første nybygg i planområdet tas i bruk

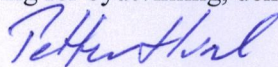
Før det gis midlertidig brukstillatelse for første nybygg i planområdet:

- Felt 8 Hotellplassen skal være opparbeidet med gangpassasje, iht. regulering.
- Bestemmelsesområde BG10 Forskningsplassen med fortau skal være opparbeidet.
- Felles kjørevei V1 skal være opparbeidet som sammenhengende kjøreareal.
- Gang- og sykkelveg Noreveien skal være opparbeidet ved overgangen til gnr. 29/64 (Radiumhospitalet).
- Fortau langs Ullernchausséen (FT1, FT2 og FT3) og annen veggrunn innenfor planområdet skal være opparbeidet i henhold til byggeplan.

OSLO KOMMUNE

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.02.2020 sak 55.
Planen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 04.03.2020



Petter Hval, bem.