

Detaljregulering for Nordbyveien 1 - Justeringer iht. utvalg for plan og byggesaks vedtak 18.06.2026

Dette notatet redegjør for hvordan planforslaget er revidert for å følge opp vedtakene fattet av utvalg for plan og byggesak 18.06.2026. For hvert vedtakspunkt beskrives opprinnelig løsning, gjennomført endring og eventuelle justeringer i plankart og reguleringsbestemmelser.

Bakgrunn

Detaljreguleringen for Nordbyveien 1 ble førstegangsbehandlet av utvalg for plan og byggesak 18.06.2026.

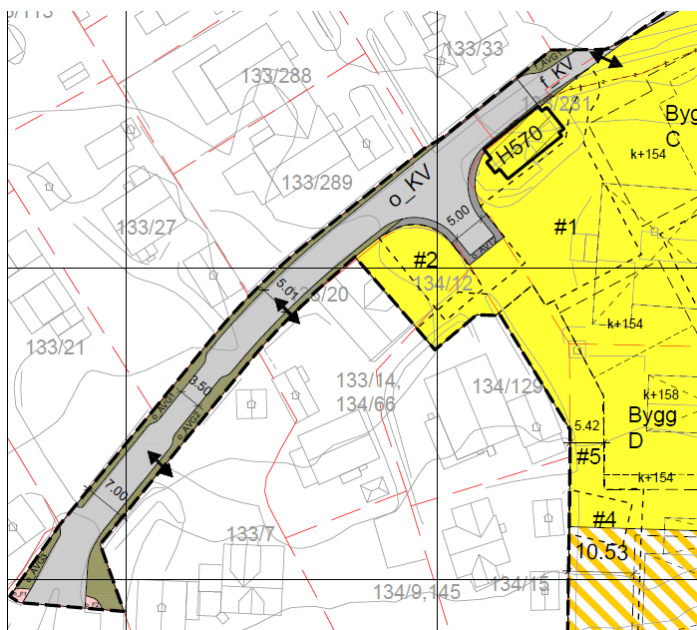
Det ble besluttet at forslag til detaljregulering for Nordbyveien 1 (plan-ID 202603) skal justeres i henhold til punktene under og legges ut til offentlig ettersyn:

1. Holtegrenda-veien reguleres til privat fellesvei til boligene i området og ikke offentlig vei.
2. Det skal kun være én felles innkjøring/garasjeport til underjordisk parkeringskjeller for Nordbyveien 1.
3. Bygningsrekka langs jernbanen skal brytes fysisk opp i tre volumer ved hjelp av forskyvninger i fasaden, og det skal vurderes større variasjon i høyder og materialbruk.
4. Gjeldende tekst i Planbestemmelsene § 6.2 strykes og erstattes med: «Almas hus skal bevares. Det tillates vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husets fotavtrykk, målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig føres tilbake til opprinnelig utførelse."

1. Holtegrendaveien

I planinnsendelsen til førstegangsbehandling var Holtegrendaveien markert som offentlig vei i plankartet (se utsnitt under).

Utvalg for plan og byggesak har besluttet at formålet skal endres til privat fellesvei i det som legges ut til offentlig ettersyn.



Utsnitt av plankartet til førstegangsbehandling

Tekst fra reguleringsbestemmelser til førstegangsbehandling:

5.1. Kjøreveier og atkomst (felt o_KV, f_KV)

o_KV

o_KV (Holtegrenda) med tilliggende annen veggrunn skal opparbeides som det følger av reguleringsplankartet. Ved etablering av avkjørsel skal denne etableres i tråd med avkjøringspil på plankartet.

f_KV

f_KV med tilliggende annen veggrunn skal opparbeides som det følger av plankartet. f_KV er felles avkjørsel for BB1-2 og KBA.

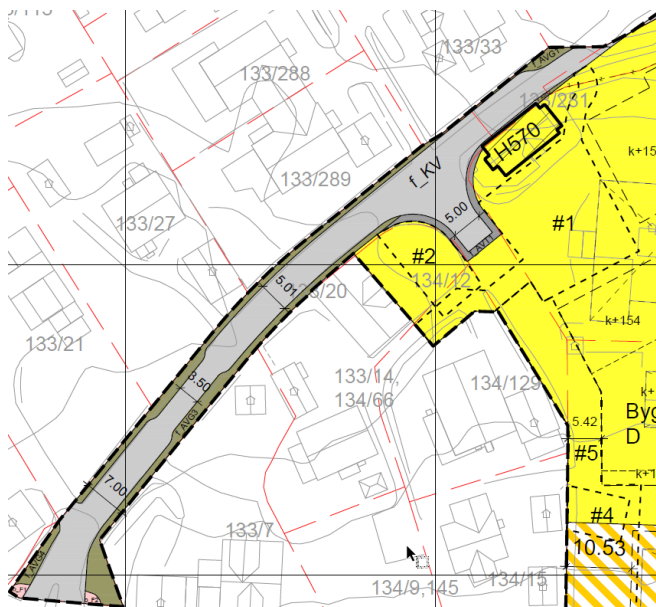
D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Oppdatert plankart og bestemmelser til offentlig ettersyn:

Formålet er endret i plankart og bestemmelser i tråd med vedtaket.



Utsnitt av plankartet til andregangsbehandling med endret formål

Ny tekst i justerte reguleringsbestemmelser som legges ut til høring og offentlig ettersyn

5.1. Kjøreveier og atkomst (felt f_KV)

f_KV

f_KV (Holtegrenda) med tilliggende annen veggrunn skal opparbeides som det følger av reguleringsplankartet.

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

2. Én felles innkjøring til parkeringskjeller

Til førstegangsbehandling var planforslaget illustrert med to separate garasjeporter til parkeringskjelleren for Nordbyveien 1 (se utsnitt fra illustrasjon under). Planforslaget har to grunneiere: Bane NOR Eiendom as og Nordbyveien 1 as. Den ene innkjøringen var vist til Bane NOR Eiendom av sin del av planforslaget og den andre til Nordbyveien 1 as sin del. Løsningen var vist i illustrasjonsprosjektet, men var ikke regulert i plankartet.

Utvalg for plan og byggesak har vedtatt at det kun skal være én felles innkjøring/garasjeport til underjordisk parkeringskjeller for Nordbyveien 1.



Illustrasjonen viser planforslaget sett fra nordvest med to innkjøringer til parkeringskjeller

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Oppdatert illustrasjon og bestemmelser til offentlig ettersyn:



Illustrasjon vist med kun én felles innkjøring til parkeringskjeller

Illustrasjonsprosjektet er justert i tråd med vedtaket og viser én felles innkjøring til parkeringskjeller. Dette er også sikret gjennom ny bestemmelse 3.1 a:

Ny tekst i justerte reguleringsbestemmelser som legges ut til høring og offentlig ettersyn

3.1. a: Det tillates én felles innkjøring til parkeringskjeller for feltene BB1 og BB2.

3. Bebyggelsen på rekke mot jernbanen (bygg B1-2)

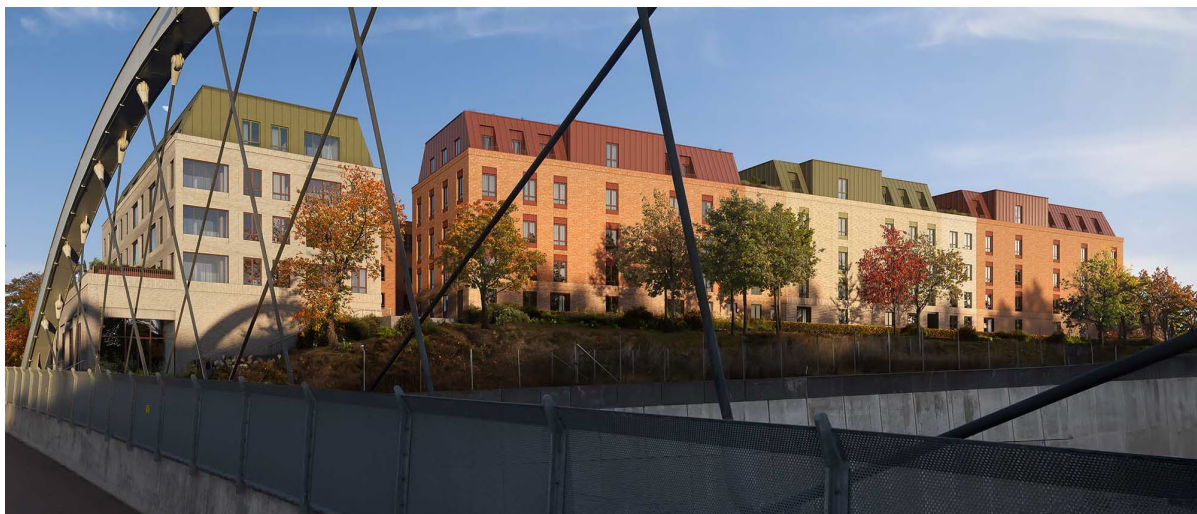
Bebyggelsen på rekke mot jernbanen (bygg B1-2) er i planforslaget til førstegangsbehandling regulert til å ha en variasjon i høyde fra kote +154 til K+161 (se utsnitt fra plankartet under). Bestemmelsene sier at bebyggelsen på rekke mot jernbanen skal brytes visuelt opp i tre hovedvolumer og at dette kan gjøres ved hjelp av ulike leggemønstre på teglen, relieff i teglen (skyggekanter), variasjon av tegltype eller variasjon i mørtelfarge mellom volumene. Femte etasje skal utformes med skrå vegger/fasader. Fasademateriale skal være hovedsakelig tegl. Det kan benyttes innslag av andre materialer som tre eller fasadeplater på fasader inn mot felles gårdsrom, rundt vinduer og på balkonger. (Se utdrag fra planbestemmelsene under).

Utvalg for plan og byggesak har vedtatt at bygningsrekka langs jernbanen skal brytes fysisk opp i tre volumer ved hjelp av forskyvninger i fasaden, og det skal vurderes større variasjon i høyder og materialbruk.

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva



Utsnitt av illustrasjon til førstegangsbehandling som viser bebyggelsen mot jernbanen.

Tekst fra reguleringsbestemmelser til førstegangsbehandling:

3.8. Estetikk og materialbruk

a. Fellesbestemmelser estetikk

De nye byggene skal passe sammen og ha en harmonisk utforming, fargesetting og materialbruk. Det er rom for mindre variasjoner mellom byggene, men de skal ha tydelige fellestrekk. Materialbruk og detaljer skal benyttes for å skape et rikt arkitektonisk språk innenfor den helhetlige utformingen. Sokkeletasjer, inngangspartier, vinduer og gesimslinjer skal artikuleres og markeres i fasaden. Farge på beslag, rekkverk og andre detaljer skal følge en felles fargepalett. Bebyggelsen på rekke mot jernbanen skal brytes visuelt opp i tre hovedvolumer. Dette kan gjøres ved hjelp av ulike leggemønstre på teglen, relieff i teglen (skyggekanter), variasjon av tegltype eller variasjon i mørtelfarge mellom volumene.

(...)

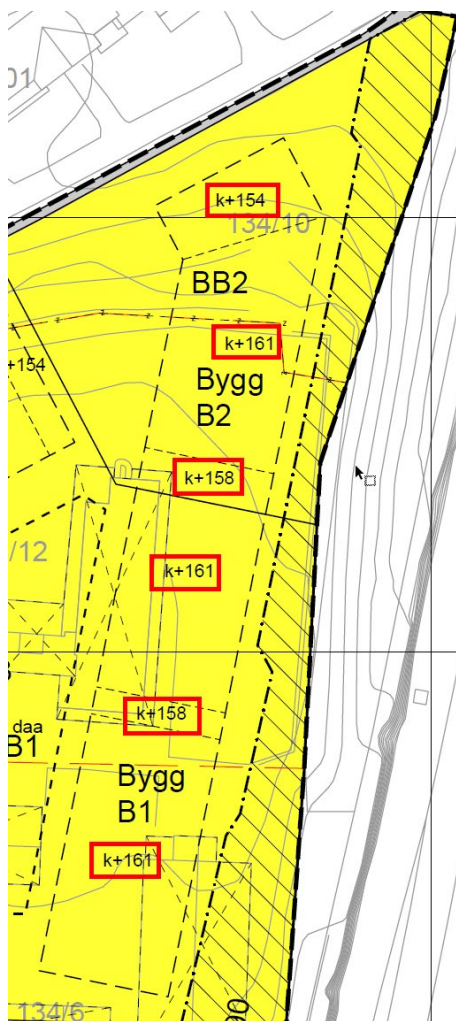
Materialbruk: Fasadene innenfor planområdet skal ha hovedmaterialene i tegl. Det kan benyttes innslag av andre materialer som tre eller fasadeplater på fasader inn mot felles gårdsrom, rundt vinduer og på balkonger.

(...)

c. Estetikk og utforming av bygg B1-2

I henhold til anviste gesimshøyder i plankart får bygg B1-2 en variasjon i høyder.

For bygg B1-2 skal femte etasje mot togsporene i øst og felles gårdsrom i vest utformes med skrå vegger/fasader. (...)



Utsnitt av plankartet til førstegangsbehandling med regulert variasjon i høyder for bebyggelsen på rekke mot jernbanen (bygg B1-2)

Alternativer for oppfølging av vedtaket:

Utvalg for plan og byggesak har, som nevnt, vedtatt at bygningsrekka langs jernbanen skal brytes fysisk opp i tre volumer ved hjelp av forskyvninger i fasaden, og det skal vurderes større variasjon i høyder og materialbruk.

Det er utarbeidet og vurdert tre alternativer for oppfølging av vedtaket:

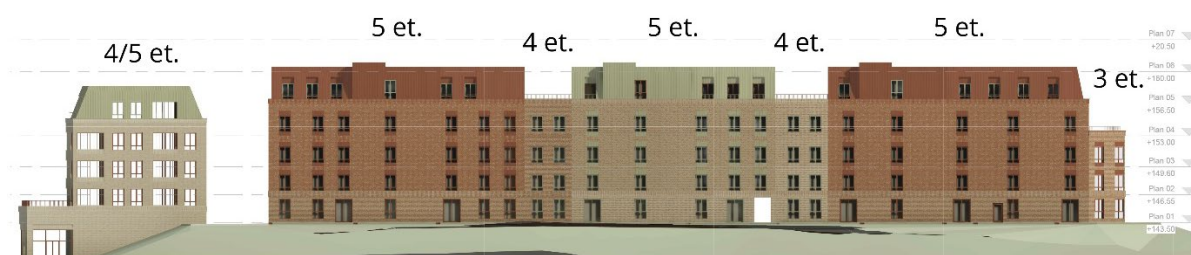
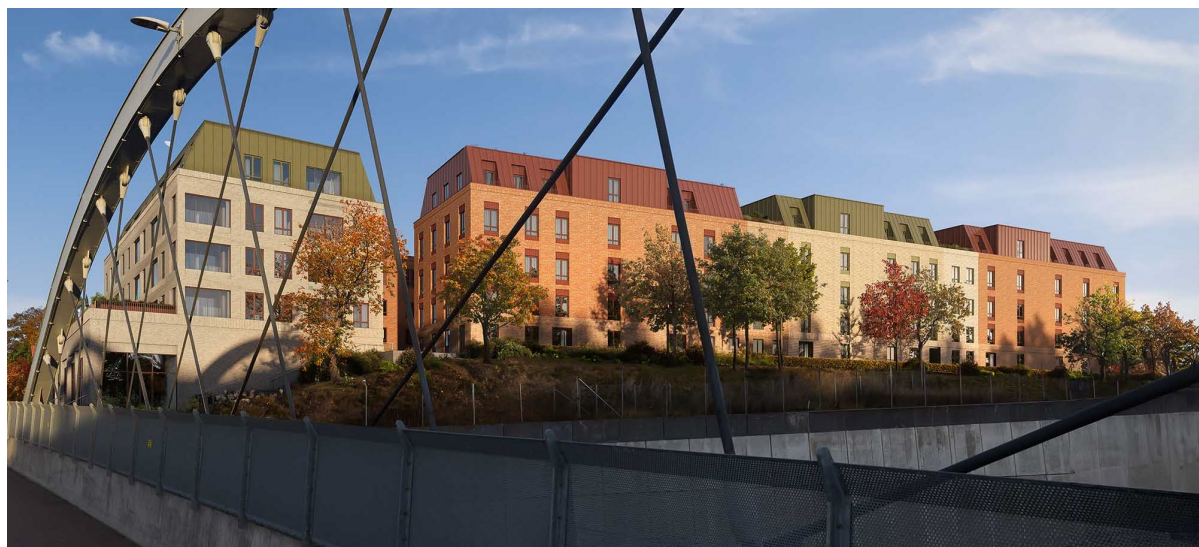
D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Alternativ 1

Planforslaget slik det er vist til førstegangsbehandling



Fasadeopprisset viser hvordan bebyggelsen på rekke mot jernbanen varierer i høyde og fargebruk mellom volumene

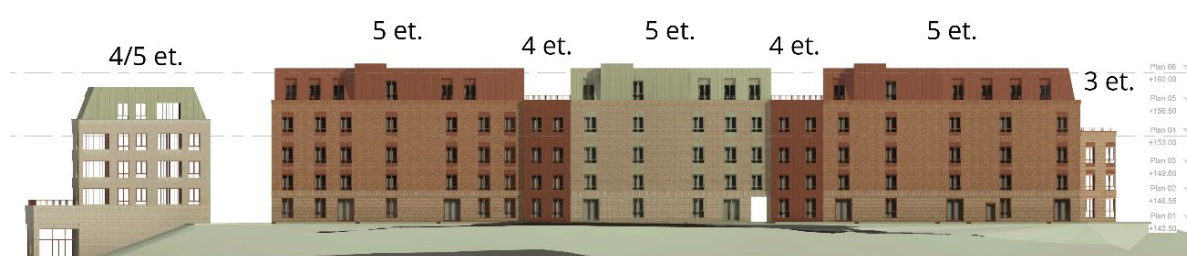
D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Alternativ 2

Planforslaget med forskyvninger i fasaden og større variasjon i materialbruk



Illustrasjonene viser samme variasjon i høyde som i alternativ 1 i tillegg til forskyvninger i fasaden og større variasjon i fasadekledningen.

Alternativ 2 har samme høydevariasjon som alternativ 1 (innsendt til førstegangsbehandling). Alternativet er justert slik at de lavere midtpartiene er forskjøvet 0,5 m ut fra øvrig fasadeliv og kledd i en rødbrun panelkledning for større variasjon.

Forskyvningen av fasaden medfører ikke behov for endring av byggegrensen mot jernbanen. Tiltaket påvirker heller ikke forutsetningene knyttet til hensynssone H190 «stagforankret spunt».

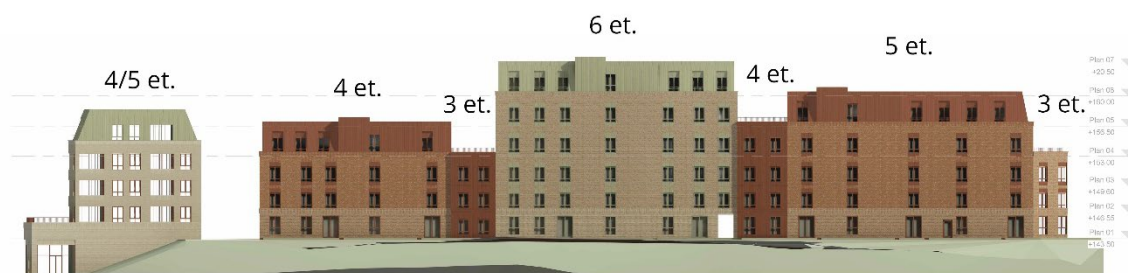
D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Alternativ 3

Planforslaget med forskyvninger i fasaden og større variasjon i materialbruk og høyder



Alternativ 3 har enda større variasjon i høyde enn alternativ 1 og 2. Volumet lengst mot sør i rekken mot jernbanen er redusert fra 5 til 4 etasjer. Det midterste volumet i rekken er økt fra 5 til 6 etasjer. Mellomvolumet mellom disse er redusert fra 4 til 3 etasjer. I tillegg er det midterste volumet i rekken litt bredere enn i alternativ 1 og 2 for å tilpasses leilighetsinndelingen. Alternativet er, i likhet med alternativ 2, justert slik at de lavere midtpartiene er forskjøvet 0,5 m ut fra øvrig fasadeliv og kledd i en rødbrun panelkledning.

Forskyvningen av fasaden medfører ikke behov for endring av byggegrensen mot jernbanen. Tiltaket påvirker heller ikke forutsetningene knyttet til hensynssone H190 «stagforankret spunt». Alternativet krever endring av maks kotehøyde og bredde på den høyeste delen av bebyggelsesrekken i plankartet.

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Vår vurdering av alternativene:

Etter en samlet vurdering anbefales alternativ 2. Alternativet gir økt variasjon i materialbruk og fasadeutforming gjennom større differensiering i kledning og forskyvninger i fasadelivet. Dette bidrar til å bryte opp den sammenhengende fasaderekken i større grad enn alternativ 1, samtidig som ingen deler av bebyggelsen overstiger fem etasjer.

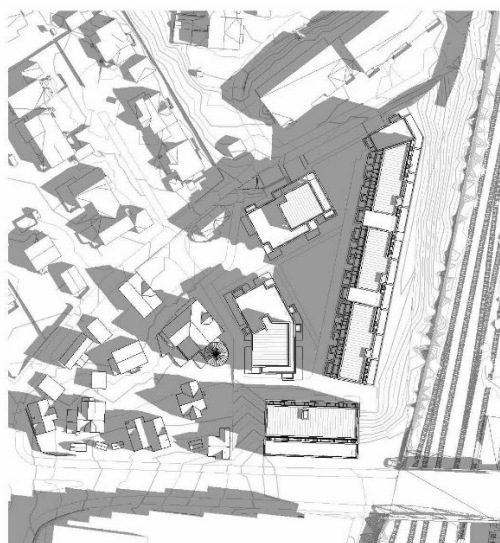
Som grunnlag for vurderingen er det utarbeidet sol- og skyggestudier for begge høydealternativene. Vedlagt under er studiene som viser 1. mai kl. 09.00 og kl. 11.00. Studiene viser at høydejusteringene har begrenset betydning for solforholdene på uteoppholdsarealene. De påviste forskjellene er små, men alternativ 3 viser en marginalt mer negativ påvirkning på solforholdene enn alternativ 1 og 2.



D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

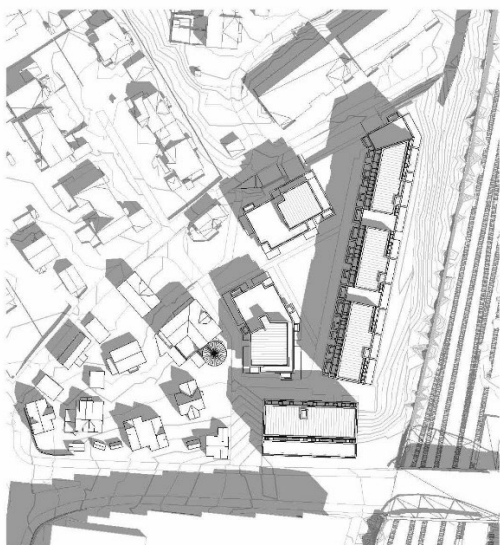


Sol- og skygge 1. mai 09.00



Sol- og skygge_1. mai_09.00

Sol- og skyggestudie som viser alternativ 1/2 på venstre side og alt 3 på høyre side 1. mai kl 09.00



Sol- og skygge 1. mai 11.00



Sol- og skygge_1. mai_11.00

Sol- og skyggestudie som viser alternativ 1/2 på venstre side og alt 3 på høyre side 1. mai kl 11.00

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Oppdaterte bestemmelser til offentlig ettersyn:

Ny tekst i justerte reguleringsbestemmelser som legges ut til høring og offentlig ettersyn (Fjernet tekst er streket over og ny tekst er vist i blå).

3.8. Estetikk og materialbruk

a. Fellesbestemmelser estetikk

De nye byggene skal passe sammen og ha en harmonisk utforming, fargesetting og materialbruk. Det er rom for mindre variasjoner mellom byggene, men de skal ha tydelige fellestrekk. Materialbruk og detaljer skal benyttes for å skape et rikt arkitektonisk språk innenfor den helhetlige utformingen. Sokkeletasjer, inngangspartier, vinduer og gesimslinjer skal artikuleres og markeres i fasaden. Farge på beslag, rekkverk og andre detaljer skal følge en felles fargepalett.

~~Bebyggelsen på rekke mot jernbanen skal brytes visuelt opp i tre hovedvolumer. Dette kan gjøres ved hjelp av ulike leggemønstre på teglen, relieff i teglen (skyggekanth), variasjon av tegltype eller variasjon i mørtelfarge mellom volumene.~~

(...)

Materialbruk: Fasadene innenfor planområdet skal ha hovedmaterialene i tegl. Det kan benyttes innslag av andre materialer som tre eller fasadeplater på fasader inn mot felles gårdsrom, rundt vinduer og på balkonger.

(...)

c. Estetikk og utforming av bygg B1-2

I henhold til anviste gesimshøyder i plankart får bygg B1-2 en variasjon i høyder.

For bygg B1-2 skal femte etasje mot togsporene i øst og felles gårdsrom i vest utformes med skrå vegger/fasader. (...)

Bebyggelsen skal brytes visuelt opp i tre hovedvolumer ved hjelp av forskyvninger i fasaden mot jernbanen. Bebyggelsen skal også brytes opp visuelt. Dette kan gjøres ved hjelp av ulike leggemønstre på teglen, relieff i teglen (skyggekanth), variasjon av tegltype eller variasjon i mørtelfarge mellom volumene.

4. Bestemmelse 6.2: Almas Hus

I førstegangsbehandlingen ble det påpekt at det lå inne en kopieringsfeil i bestemmelsene. Der teksten fra 6.1 ble gjentatt i 6.2 og teksten fra det siste punktet hadde falt ut. Det ble derfor i tillegg fattet et vedtak om å endre teksten. Dette er ikke en ny tekst, men teksten for Hensynssonen for bevaring for Almas hus som har vært omforent om gjennom behandlingen.

Det ble dermed fattet følgende vedtak:

Gjeldende tekst i planbestemmelsene 6.2 strykes og erstattes med: «Almas hus skal bevares. Det tillates vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husets fotavtrykk, målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig føres tilbake til opprinnelig utførelse."

Oppdaterte bestemmelser til offentlig ettersyn:

Ny tekst i justerte reguleringsbestemmelser som legges ut til høring og offentlig ettersyn

6.2. Særlig hensyn til kulturmiljø – Almas hus (pbl § 11-8 c) (H570)

Almas hus skal bevares. Det tillates vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husets fotavtrykk, målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig føres tilbake til opprinnelig utførelse.