



Veileder for utforming av reguleringsbestemmelser og plankart



TEGNFORKLARING

PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

B1

B2, B3

SAMFERDSELSANLEGG

SF1

TI

Gr

Gr

6.2 Reguleringsbestemmelser

Gnr.163 Bnr.1, 8

§ 1 Avgrensning

Det regulerede området er vist på plankart merket kam...

§ 2

Arbeid

Endringslogg per 13.09.2017:

Denne veilederen ble første gang publisert 23.03.2017.

Veilederen ble sist oppdatert 13.09.2017 med endringer i teksten.

De innholdsmessige endringene fremkommer i følgende avsnitt:

- 2.2 Hensynssoner (for bevaring av kulturmiljø)
- 5.2 Parkering
- 6.3 Overvannshåndtering
- 7. Rekkefølgebestemmelser

Det er forøvrig gjort redaksjonelle endringer og opprettinger i hele dokumentet.

Forord:

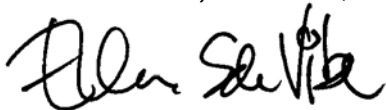
Denne veilederen er et hjelpemiddel til å utarbeide og kvalitetssikre reguleringsbestemmelser og plankart i Oslo kommune, altså den juridiske bindende del av en reguleringsplan. Plankart med reguleringsbestemmelser skal avspeile hensikten med reguleringsplanen, primært detaljregulering (hjemlet i plan- og bygningslovens kap. 12-14), og det juridiske grunnlaget for gjennomføring av denne. Plankart og bestemmelser skal følge opp plan- og bygningslovens formål, det vil si at de skal samordne interessene innenfor arealbruks- og samfunnsplanlegging og ivareta særlige hensyn. Dette innebærer en helhetlig avveining av arealbruksinteresser, også vurdert opp mot interessene i geografisk tilstøtende områder.

En av Plan- og bygningsetatens viktigste oppgaver ved behandling av alle innsendte reguleringsplaner er å sikre et juridisk sett entydig og godt planresultat. Planen skal være hensiktsmessig å bruke, så enkel som mulig å forstå og styre det vi byplanfaglig mener er viktig å sikre. Veilederen må ses på som et supplement til nasjonale veiledere og normer. Den er primært utarbeidet for bruk i Plan- og bygningsetaten, men vil også være tilgjengelig for andre interesserte.

Veilederen er basert på videreføring og utdypning av Plan- og bygningsetatens tidligere «Veileder – reguleringsbestemmelser og plankart» i etatens kvalitetssikringssystem (KSS). Kjell Kr. Jacobsen har hatt redaktøransvar for det sammenstilte innholdet i tekst og bilder, med særlig vekt på utarbeidelse av nytt kapittel om utformings-, funksjons- og kvalitetskrav. Constance Haugland og senere Mathias C.M. Bjørnes har vært juridiske hovedrådgivere. Inger Lise Kristensen har kvalitetssikret kapitlet om reguleringskart med innspill til alle koblinger mellom plankart og bestemmelser. Hege Annette Walderhaug og Rolf Arnt Sandnes har bistått med illustrasjonsmateriale og grafisk design. Oda Stræte har språkvasket dokumentet. Underveis i prosessen har det i tillegg vært flere interne runder med faglig verdifulle innspill til formulering av eksempler på reguleringsbestemmelser og tilhørende veiledningstekst, fra medarbeidere i avdelingene for områdeutvikling, byutvikling og byggeprosjekter og fra Ressurssenteret.

Oslo, 23. mars 2017.

Ellen S. de Vibe, etatsdirektør



Andreas Vaa Bermann, avdelingsdirektør



Innhold:

Om veilederen

Leseveiledning til eksempler på reguleringsbestemmelser

Om reguleringsplaner og hvordan de bør lages

Hva er en reguleringsplan og hva er reguleringsplanens funksjon?.....	5
Reguleringsplanen som dokument: Plankart med tilhørende sett av bestemmelser	6
Om utforming av plankart (reguleringskart)	6
Om formulering av reguleringsbestemmelser	7

1. Planavgrensningen

1.1. Horisontal avgrensing	8
1.2. Vertikal avgrensing	8

2. Arealformål og hensynssoner

2.1. Arealformål	10
2.1.1. Om arealformål.....	10
2.1.2. Bebyggelse og anlegg (nærmere om bruk av vanlige underformål)	11
2.1.3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	16
2.1.4. Grønnstruktur	19
2.1.5. Om kombinasjon av formål	20
2.1.6. Midlertidig bygge- og anleggsområde	22
2.1.7. Om regulering av offentlig, felles eller privat eierform	22
2.2. Hensynssoner	24
2.2.1. Hensynsone a: sikringssoner	26
2.2.2. Hensynsone a: faresoner	27
2.2.3. Hensynsone c: særlige hensyn til bl.a. bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.....	27
2.2.4. Hensynsone d: båndlegging	31

3. Reguleringsplankart, linjer og symboler

3.1. Generelt om forholdet mellom plankart og bestemmelser	32
3.1.1. Om reguleringsplankart	32
3.1.2. Linjer og symboler på reguleringsplankartet	32
3.1.3. Påskrift på reguleringskartet	33
3.1.4. Plankartets tegnforklaring	34
3.1.5. Illustrasjoner	35

4. Reguleringsbestemmelser

4.1. Hjemmelsgrunnlaget	36
4.1.1. Begrensinger knyttet til hva som er ”nødvendig”	36
4.1.2. Om krav til begrunnelse	36
4.1.3. Hva vi ikke skal lage bestemmelser om	36
4.2. Disposisjon med de vanligste reguleringsstema	39
4.2.1. Generelt om temaer og oppsett	39

4.3. Utnyttelse	40
4.3.1. Grad av utnytting	40
4.4. Plassering	41
4.4.1. Plassering av bebyggelse	41
4.5. Høyder	43
4.5.1. Gesims- og mønehøyder	43
4.5.2. Om mønehøyde	44
4.5.3. Om gesimshøyde	44
4.5.4. Om takoppbygg	44
4.6. Utforming, funksjons- og kvalitetskrav	46
4.6.1. Generelt om utforming og visuelle kvaliteter	46
4.6.2. Arkitektonisk utforming	49
4.6.3. Bymessighet og byens "kanter"	51
4.6.4. Fasader	57
4.6.5. Tak	60
4.6.6. Utearealer	62
4.6.7. Krav til uteoppholdsareal på terreng eller lokk	65
4.6.8. Om vern av eksisterende trær og vegetasjon	70
4.6.9. Utomhusplan	72
4.6.10. Bokkvalitet og planløsning	75
4.6.11. Norm for leilighetsfordeling	76
5. Trafikk	78
5.1. Avkjørsel	78
5.2. Parkering	78
6. Miljø	81
6.1. Kvalitetsprogram for miljø og energi	81
6.2. Fjernvarme	81
6.3. Overvannshåndtering	82
6.4. Renovasjonsløsninger	84
6.5. Støy	85
7. Rekkefølgebestemmelser.....	88
8. Øvrige plantema	90
8.1. Universell utforming og krav om tilgjengelighet	90
8.2. Risiko og sårbarhet	91
8.3. Tinglysning	91

Om veilederen

Veilederen er strukturert tematisk i tråd med en normal rekkefølge vi bruker for hvordan vi utarbeider reguleringsbestemmelser i Oslo kommune. Etter en kort innledning om reguleringsplanens virkeområde og funksjon, og hvordan den skal fremstilles, gis veiledning om planavgrensning, arealformål og hensynssoner og bruk og utforming av reguleringsplankartet. Deretter kommer veiledning om bruk og utforming av reguleringsbestemmelser for relevante temaer: grad av utnytting, plassering av bebyggelse, høyder, utformings-, funksjons- og kvalitetskrav, trafikktema, miljø- og rekkefølgekrav. Alle tema har tilhørende eksempelbestemmelser. Til slutt drøftes overordnet øvrige plantema.

Til alle temaene er det drøftet hva lovverket sier om bruken av dem, hvilke rettslige begrensninger vi må være klar over, og hva vi må tenke gjennom når vi fastsetter arealformål og hensynssoner, formulerer reguleringsbestemmelser og utformer reguleringskart. Tilknyttet dette kan det være listet opp, eller vist til i fotnote/lenke, relevante lovbestemmelser og/eller statlige/kommunale veiledere. Først redegjøres det for hvordan vi bør tenke rundt temaet og hvilke muligheter vi har gjennom reguleringsplaner til å påvirke arealutviklingen i ønsket retning. Deretter er det formulert flere eksempelbestemmelser, hvorav enkelte kan være, men ikke nødvendigvis må være standard reguleringsbestemmelser. Hensikten er å understreke at vi ikke ukritisk skal sette inn en rekke standard bestemmelser «av gammel vane». Det er viktig å tenke gjennom hva det faktisk er ønskelig å regulere på en eiendom eller innenfor et planområde. Eksemplene i denne veilederen er delvis hentet fra, eller bygget på vedtatte reguleringsplaner. For øvrig er eksemplene hentet fra «beste praksis», og ellers som en videreutvikling av nye eksempler på reguleringsbestemmelser, spesielt innenfor temaet «Utforming, funksjons- og kvalitetskrav» i avsnitt 4.6.

Leseveiledning til eksempler på reguleringsbestemmelser

Veiledningen har mange eksempler på reguleringsbestemmelser. De er satt i **kulepunkter i blå skrift**. For all tekst [= ord og tall som ligger inne i klammer] i eksemplene gjelder dette prinsippet: suppler som det passer, eller stryk ord og elementer som ikke er relevante i den enkelte reguleringsplan. De aller fleste eksemplene er ment å være et utgangspunkt for en bestemmelse og må da fullføres, tallfestes eller ytterligere konkretiseres, tilpasset den enkelte reguleringssituasjon og det enkelte planforslag. Enkelte eksempler er i større grad ment å være standardbestemmelser for de ulike typer planer det vil passe for.

Om reguleringsplaner og hvordan de bør lages

Hva er en reguleringsplan og hva er reguleringsplanens funksjon?

En reguleringsplan er et offentligrettslig vedtak som gjøres i kommunestyret (i Oslo bystyret), og som angir rammene for hvordan et nærmere geografisk avgrenset område innenfor kommunen kan brukes og bebygges. Reguleringsplaner er det viktigste operative styringsverktøyet i den offentlige arealplanleggingen og et middel til å gjennomføre mål og ambisjoner i kommuneplanens arealdel. Reguleringsplaner i Oslo skal derfor i tiden fremover bidra til å oppfylle formålet i kommuneplan 2015 om å sikre en bærekraftig, klimanøytral byutvikling som ivaretar og videreutvikler kommunens bymessige, naturgitte og historiske kvaliteter, samtidig som den tilrettelegger for forventet vekst. Summen av reguleringsplaner skal derfor sikre nødvendig regulert areal for vekst i bolig- og næringsutvikling, samt sosial, blågrønn og teknisk infrastruktur.

Gjennom reguleringsplaner kan kommunen samtidig sørge for at privat utbygging samordnes med viktige offentlige og allmenne interesser, fellesskapsinteresser og ulike private interesser. Reguleringsplanenes funksjon er å bidra til å oppfylle de formålene vi mer overordnet ønsker å oppnå ved offentlig arealplanlegging, for eksempel:

- å planavklare tilstrekkelige utbyggingsarealer
- å sikre at bebyggelse og anlegg (for eksempel for boligbebyggelse, ulike typer næringsbebyggelse, og offentlig eller privat tjenesteyting), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og grønnstruktur lokaliseres mest mulig hensiktsmessig
- å sikre at bebyggelse og anlegg gis en estetisk og funksjonelt god utforming
- å avveie arealbrukskonflikter
- å avsette tilstrekkelige arealer til infrastruktur, for eksempel parker, andre grønnstrukturer, skoler, barnehager og lekeplasser, gater/kjøreveier, gang- og sykkelveier og kommunaltekniske anlegg
- å verne om naturområder som er viktige for rekreasjon eller biologisk mangfold
- å verne om kulturminner

Generelt er det en rettesnor å regulere så lite som mulig, men så mye som nødvendig, i tråd med formålet/hovedhensikten med planen.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner må vi undersøke hvilke interesser og behov som gjør seg gjeldende i området det foreslåtte planområdet inngår i, og utarbeide planen ut fra det. Her skal vi bruke steds- og mulighetsanalyse som verktøy og metode for å kunne levere en område- og prosessavklaring i det lovbestemte oppstartsmøtet mellom planmyndighet og forslagsstiller. Steds- og mulighetsanalysen skiller mellom stedet slik det eksisterer før ny planlegging, og prosjektet som tenkt fremtid på samme sted. Fremgangsmåten er tredelt: først kartlegging, så analyse og vurdering, og til sist anbefalinger for prosjektet det skal planlegges for, i form av et anbefalingskart med føringer for prosjektet.

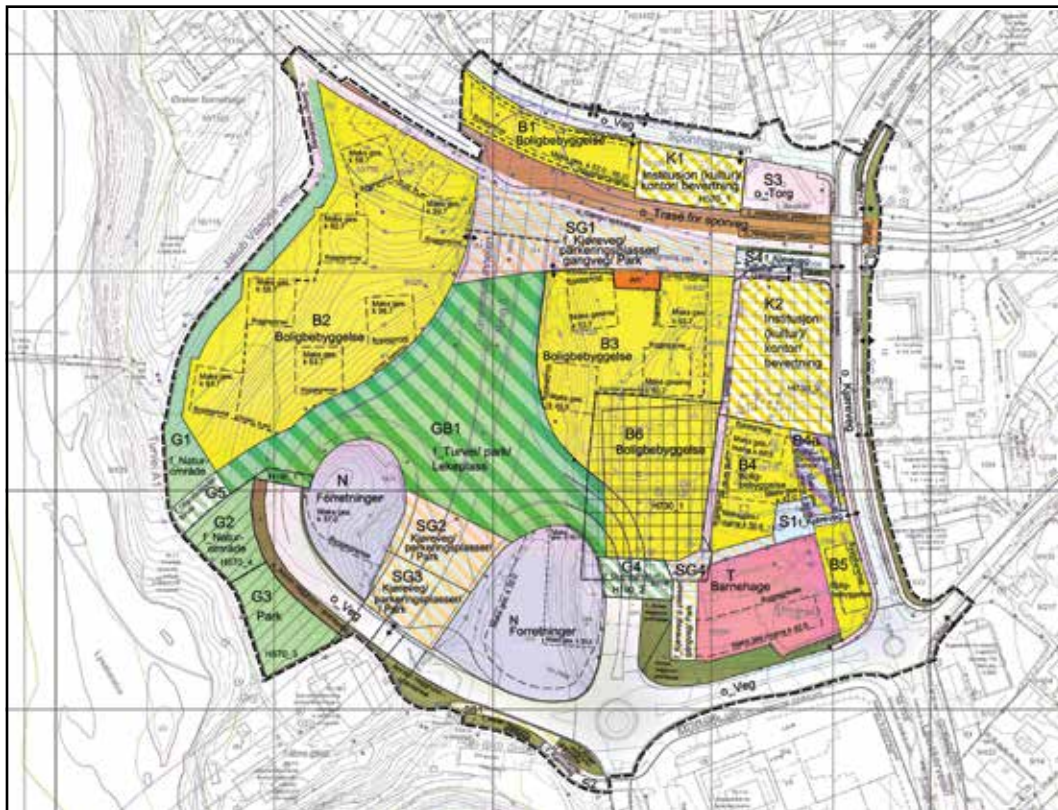
Reguleringsplanen som dokument: plankart med tilhørende sett av bestemmelser

Reguleringsplanen og vedtaket om reguleringsplan består av et juridisk bindende plankart med tilhørende sett av bestemmelser. I tillegg kommer saksfremstillingen med alle vedlegg, og det politiske vedtaket som gir tolkningsgrunnlag ut over plankart og bestemmelser.

Om utforming av plankart (reguleringsplankart)

Reguleringsplankartet skal gi leseren den viktigste informasjonen om planlagt arealbruk innenfor et avgrenset planområde ved å angi og avgrense arealformål, angi grad av utnyttning og avgrensninger av bebyggelse i plan og høyde. Arealformålet forteller hva slags funksjoner og virksomheter som kan fylle området og hvilke typer inngrep som er tillatt. Ytterligere informasjon kommer til uttrykk i form av juridiske linjer, punkt og påskrift: Disse angir relevante begrensninger for de ulike arealformålene.

Plankartet bør ikke tilføres så mange detaljer at det blir uoversiktlig. Utformingen av plankartet er utførlig regulert i kart- og planforskriften med tilhørende vedlegg, se Veileder til kart- og planforskriften, Nasjonal Produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Del 1 – Veileder for framstilling av arealplaner og Nasjonal Produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Del 2 – Spesifikasjon for tegneregler.



Reguleringsplan for Lilleakerveien 26 med flere, Mustad nord - Reguleringsplan - S-4667.
Forslagsstiller: Mustad Eiendom AS. Arkitekter: Lund Hagem arkitekter AS

Om formulering av reguleringsbestemmelser

Utdypende føringer for arealbruken og utforming av et prosjekt i et nærmere definert område kan fastsettes i reguleringsbestemmelser. Bestemmelsene angir, sammen med plankartet, de kvalitative rammer, krav og betingelser som kommunen vurderer som nødvendig å oppstille for å kunne tillate en bestemt arealutvikling og utbygging innenfor et planområde. Komplekse eller konfliktfylte områder og eiendommer krever derfor flere og mer spesifikke reguleringsbestemmelser enn i en enklere situasjon, hvor bygningenes og utearealenes utforming kan sikres og løses godt på flere ulike måter.

Hvilke typer bestemmelser som kan fastsettes i reguleringsplaner er uttømmende regulert i pbl. §12-7. Hvordan bestemmelsene skal formuleres og presenteres er, i motsetning til hva som gjelder for plankart, ikke regulert. Formulering og oppsett av reguleringsbestemmelsene må derfor bygge på godt faglig skjønn, hvor målsettingen må være å uttrykke tydelig det vi som planleggere ønsker å oppnå, på en enklest mulig måte.

Reguleringsbestemmelsene skal fortelle både grunneier og omverdenen tydelig hvordan et areal kan brukes og hva det kan brukes til. Vi må derfor utforme bestemmelsene slik at de er entydige, konkrete og forståelige. Skriv enkelt og konsist og bruk alminnelige ord. Skriv for eksempel «[Takoppbygg], [Utelagring] tillates ikke» i stedet for «Det tillates ikke [takoppbygg], [utelagring] etc. ». Ord og uttrykk bør brukes med sin alminnelige betydning. Om vi med det hyppig brukte begrepet etablere egentlig mener å bygge, opparbeide eller anlegge noe, bør vi derfor bruke en av de sistnevnte, mer konkrete betegnelsene.

1. Planavgrensningen

1.1. Horisontal avgrensning

Tidlig i planprosessen må vi ta stilling til avgrensningen av selve planområdet, altså det geografisk avgrensede området hvor den nye reguleringsplanen skal gjelde. Disse momentene er sentrale når området skal avgrenses:

- Er det krav om felles planlegging i området, som gjør at planområdet bør være større enn tiltakets område?
- Er det behov for å utvide det naturlige planområdet for å kunne koble seg på offentlig infrastruktur utenfor planområdet?
- Hva slags utbygging er det reguleringsplanen skal tilrettelegge for?
- Hvordan går eiendomsgrensene?
- Er det reguleringsmessige forhold i området rundt som det er hensiktsmessig å rydde opp i?
- Hvilke trafikk- og adkomstforhold er sentrale?
- Gir planen behov for å endre tilliggende gate-/veinett?

1.2. Vertikal avgrensning

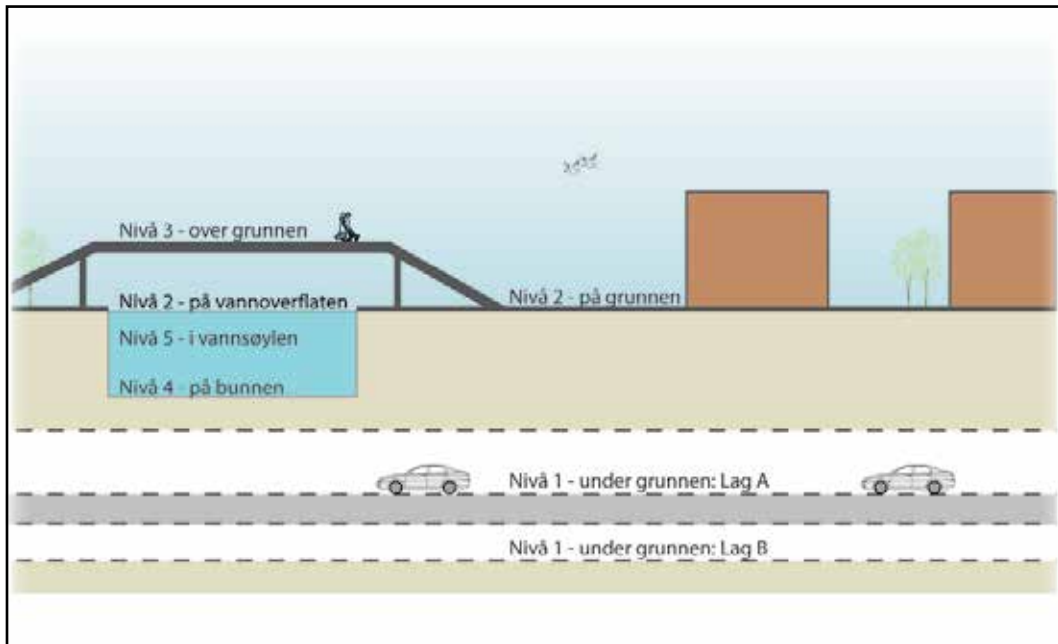
Som med eiendomsgrenser gjelder linjene på plankartet også vertikalt, det vil si oppover i luften og nedover i grunnen. Med mindre annet er fastsatt i reguleringsbestemmelsene, vil det derfor være i strid med planen om et boligbygg krages ut over et område regulert til grønnstruktur, at et parkeringsanlegg bygges inn under et areal regulert til fortau, eller en balkong krages utover det samme fortauet

Om vi ønsker å fastsette vertikale avvik fra grensene, kan dette gjøres på følgende måter:

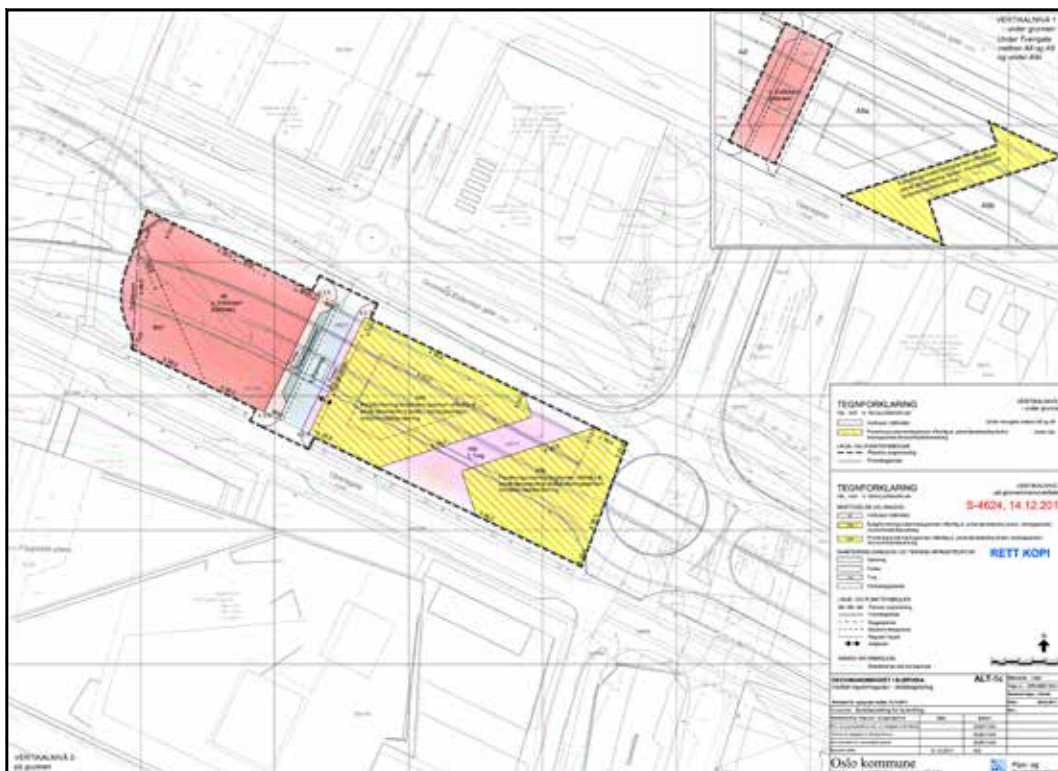
1. Avvik fra byggegrenser, men ikke formålsgrenser (typisk parkeringskjeller under terreng): Avvikende byggegrense over eller under terreng angis som et bestemmelsesområde, avgrenset av bestemmelsesgrense.
2. Avvik fra formålsgrenser: Her må vi lage eget kartutsnitt over det aktuelle vertikalnivået, som viser hvor formålsgrensene skal gå for dette vertikalnivået.
3. For små avvik kan vi nøye oss med å angi unntak i reguleringsbestemmelser, for eksempel at balkonger tillates å krage inntil 2 meter utenfor bygge- eller formålsgrensene.

Arealplaner kan inndeles i ett eller flere av følgende vertikalnivå:

1. under grunnen: for eksempel tunneler og avløpsanlegg
2. på terreng/grunnen/
vannoverflaten: alt som er fysisk på grunnen, vannoverflaten eller i kontakt med grunnens overflate (også under lokk)
3. over grunnen: anlegg over bakkenivå, for eksempel gangbro over vei
4. på bunnen: innretninger på hav- eller elvebunn
5. i vannsøylen: innretninger mellom havbunnen og vannoverflaten



Skal anlegg over eller under grunnen ha egne arealformål, må vi alltid benytte inndeling i egne vertikalnivå.



Regulering i flere nivåer skal vises på separate kartutsnitt, enten som to separate plankart, eller som utsnitt innfelt i plankartet. Det siste er en ofte brukt metode. Utstrekning av nivå angis med plangrense. I eksemplet vises byggeområdet under gatenivået. Forslagsstiller: HAV Eiendom AS. Arkitekter for byggeprosjektene som reguleres: Lund Hagem arkitekter AS og Atelier Oslo AS.

2. Arealformål og hensynssoner

2.1. Arealformål

2.1.1. Om arealformål

Arealformålet skal gi lesere av planen en umiddelbar, overordnet forståelse av hvilke typer funksjoner og virksomheter som kan fylle et område og hvilke typer inngrep som er tillatt, eller ikke tillatt. Loven opererer med seks hovedformål, som så er inndelt i flere underformål. Underformålene kan presiseres ytterligere i reguleringsbestemmelsene og kan kombineres, både innenfor og mellom hovedformålene. Hovedformålene er listet opp i plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-5:

1. bebyggelse og anlegg
2. samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. grønnstruktur
4. forsvaret
5. landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, samlet eller hver for seg
6. bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Underformål og underdeling av disse framgår av Kommunal- og moderniseringsdepartementets (KMD) «Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister», «Del 3: Merknader til vedlegg I og II i forskriften» (fra og med side 61 til og med side 81).

Listen over underformål er uttømmende. De viktigste formålene med tilhørende underformål kan kort oppsummeres slik:

Arealformål	Underformål
1. Bebyggelse og anlegg	Herunder boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Herunder veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, traseer for teknisk infrastruktur.
3. Grønnstruktur	Herunder naturområder, turdrag, friområder og parker.
4. Forsvaret	Herunder areal for ulike typer militære formål.
5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift samlet eller hver for seg	Herunder områder for jordbruk, skogbruk, reindrift, naturvern, jordvern, særlige landskapshensyn, vern av kulturmiljø eller kulturminne, friluftsområder, seterområder, og landskaps-, natur- og friluftsområder der kommuneplanens areal del tillater spredt bolig-, fritidsbolig- og næringsvirksomhet.
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Herunder områder for ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder.

Hordaland des 2010

Redegjørelser for de viktigste formålene finnes i veileder T-1490 Reguleringsplan - utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven utgitt av (tidligere) Miljøverndepartementet. Hvilke begrensninger i arealbruken som følger av det enkelte underformålet, beror på en naturlig tolkning av dette formålet. For eksempel vil det i områder regulert til «grønnstruktur – park» som hovedregel ikke være lov å føre opp bygninger. Mindre bygg som naturlig henger sammen med underformålet «park», for eksempel paviljonger eller toalettbygg, utgjør likevel unntaket. «Grønnstruktur – friområde» kan tilsvarende romme allment tilgjengelige lekeplasser med enklere bygg og anlegg som tilrettelegger for lek og idrett på dette friområdet. Under «friområde» hører også annen opparbeidelse av anlegg som fremmer bruken av slike områder, eksempelvis stupetårn, servicebygg, parkeringsplasser m.m. Når kartforskriften fører opp «idrettsanlegg» under hovedformålet «bebyggelse og anlegg», indikerer det at tyngre anlegg med større bygningsmessige inngrep. Det er altså graden av inngrep og bebyggelse som avgjør om hovedformålet bør være «grønnstruktur» eller «bebyggelse og anlegg». Videre må underformålet «industri» på samme måte antas å romme også nødvendige arealer til kontorer som betjener industrivirksomheten. Biloppstillingsplasser bør anses som en integrert del av formålet «bilverksted» eller «bilutsalg», dersom biloppstillingsplassene er en nødvendig del av virksomheten. For å unngå tolkningstvil bør det presiseres i bestemmelsene hva som skal tillates og ikke.

Hvordan angi arealformål i planen?

Både hovedformål og underformål kan kombineres, se avsnitt 2.1.5. «Om kombinasjon av formål».

Eksempel på utdyping av generelle underformål. Dette angis likt i plankart og bestemmelser (med unntak for kombinerte formål, se avsnitt 2.1.5.):

- Bebyggelse og anlegg - annen offentlig tjenesteyting (ambassade)
- Bebyggelse og anlegg - annen næring (konferansesenter)
- Bebyggelse og anlegg - annet uteoppholdsareal (uteareal for barnehage)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - øvrige kommunaltekniske anlegg (varmesentral)

2.1.2. Bebyggelse og anlegg (nærmere om bruk av vanlige underformål)

Boligbebyggelse (kode 1110)

Underformålet «boligbebyggelse» benyttes for områder hvor det skal oppføres bygninger for helårsboliger. Formålet retter seg mot boligtype/-bygninger, ikke egenskaper ved beboerne eller eierforhold. I tillegg til alle ordinære boligtyper som daglig omsettes i boligmarkedet, skal derfor formålet «bolig» også benyttes for eldreboliger, studentboliger og andre boligkategorier, under forutsetning av at disse boligene skal bebos på individuell basis. Såkalte «Omsorg+-boliger» skal være i kategorien «offentlig tjenesteyting», se i dette avsnittet.

Ved behov for ytterligere å styre type boligbebyggelse kan spesifikke boligformål angis i samsvarende med kart- og planforskriftens vedlegg I (se underdelingen i kode 1111-1113, for respektive frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse), for eksempel i form av krav om rekkehus, kjedede eneboliger e.l.



Foto: PBE

Eksempel på boligbebyggelse i Fernanda Nissens gate 10 i Nydalen, Oslo. To sammenkoblede boligblokker med karakteristiske fasader, hvor boenhetene er satt inn i bygningselementer som er sideforskjøvet. Dette gir variasjon og bidrar til å dempe høydevirkningen. Forslagstiller: Selvaag bolig ASA, Arkitekt: Lund + Slaatto Arkitekter AS.

Sentrumsformål (kode 1130)

Formålet inkluderer forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, inkludert nødvendig grøntareal til bebyggelsen. Dersom et av disse underformålene skal utelukkes, må dette angis spesifikt i bestemmelsene. At man positivt må angi formål som ikke skal inngå i sentrumsformålet, fremgår av Del 3 i kart- og planforskriften. Begrunnelsen er at sentrumsformål er et vidt arealformål, noe som understrekes av at formålet kan brukes på kommuneplannivå. Man må derfor presisere det i reguleringsplanen hvis man ikke ønsker f.eks. kontor innenfor et område som for øvrig er regulert til sentrumsformål. En slik presisering gir kommunen en avslagshjemmel mot uønsket bruk. Vi kan også angi en konkret arealfordeling mellom de ulike sentrumsformålene, der det er viktig å sikre en viss balanse mellom disse.

Som hovedregel kan det være mest hensiktsmessig å benytte de konkrete bruksformålene, eventuelt i kombinasjon.

Forretninger (kode 1150)

«Forretning» benyttes der det skal drives salg av produkter til kunder som selv henter varene i lokalene som reguleres til forretning. I forretningsformålet inngår også lager, kontor og fellesrom, samt fellesarealer i kjøpesenter som er nødvendige for drift av virksomheten.

«Forretning for plasskrevende varer» er ikke lenger angitt som et eget formål i plan- og bygningsloven. Varetyper innenfor plasskrevende varer (som opplistet i «Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner», enkeltvis eller flere sammen) skal angis i bestemmelsene. Se for øvrig under om kode 1140 for «Kjøpesenter». Det ligger i utgangspunktet ikke et forbud mot dagligvarehandel i formålet forretning. Dersom kommunen mener at dette er nødvendig, kan og må det derfor fortsatt gis bestemmelser som forbyr dagligvarehandel.

Eksempler på bestemmelser:

- Forretning [/kontor/bevertning] tillates bare i 1. etasje mot gate.
- Forretning [/kontor/bevertning] skal ha inngang atskilt fra boligenes inngang.
- Andel forretning [/kontor/bevertning] kan maksimum utgjøre BRA = [xx] m².
- Den enkelte forretningsenheten skal ikke overstige BRA = [xx], [f.eks.400] m².
- Varelevering skal skje fra [angi gatenavn, eller fellesareal/privat adkomst].
- Innenfor området tillates kun forretning for plasskrevende varer – [angi varetype som opplistet i «Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner», enkeltvis eller flere sammen].

Kjøpesenter (kode 1140)

Definisjon hentet fra «Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner»: "Detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller fremstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang". I kjøpesenterbegrepet inngår i utgangspunktet all detaljhandel. Varetyper innenfor eventuelle plasskrevende varer skal angis i bestemmelsene. Det må for tydelighetens skyld brukes konkrete formål i stedet for formålet «kjøpesenter».

Eksempel på bestemmelse:

- Det tillates kjøpesenter på inntil BRA = [xx] m².

Offentlig eller privat tjenesteyting (kode 1160)

«Offentlig eller privat tjenesteyting» omfatter barnehage (1161), undervisning (1162), institusjon (1163), kirke/annen religionsutøvelse (1164), forsamlingslokale (1165), administrasjon (1166) og annen offentlig eller privat tjenesteyting (1169). Det er bygningens driftsform som bestemmer om det skal være offentlig eller privat tjenesteyting. «Offentlig tjenesteyting» brukes der driften er offentlig, eller offentlig finansiert. «Privat tjenesteyting» benyttes der private organisasjoner, stiftelser og lignende driver virksomhet av allmenn, samfunnsmessig karakter.

Bruk av «offentlig eller privat tjenesteyting» gir reguleringsplanen fleksibilitet med hensyn til om virksomheten skal eies eller drives av det offentlige eller av private. Underformålene kan være de samme uavhengig av om vi regulerer til offentlig eller privat tjenesteyting. Men for underformålene barnehage, skole og institusjon, som i dag er høyprioriterte offentlige samfunnsoppgaver, skal vi regulere disse offentlig.

«Institusjon» kan omfatte bruksformålene helseinstitusjon, sykehus, sykehjem, aldersbolig, omsorgsboliger/boliger med service, fengsel, kulturinstitusjoner, bibliotek, konsertlokale, kino, teater, museum, galleri. Bemerk at også underformålene «forsamlingslokale» og «annen offentlig eller privat tjenesteyting» kan omfatte enkelte av de ovenfor nevnte bruksformålene, for eksempel kino. Dermed er det en mulighet for overlapp her, hvor valget av underformål foran kino bør avveies mot kinoens størrelse og betydning.

«Omsorgsbolig», for eksempel Omsorg+, er et konsept som omfatter samlokaliserte boliger i kombinasjon med en døgnbemannet resepsjon, en personalbase og andre fellesfunksjoner. Disse forholdene skiller Omsorg+ fra boligformålet.

Ved bruk av «annen offentlig eller privat tjenesteyting» (kode 1169) kan vi spesifisere bruken. Se KMD's «Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister», «Del 3: Merknader til vedlegg I og II i forskriften»

Veiledningen angir koder for underdeling av formålet «offentlig eller privat tjenesteyting», som er vist med koder 1161-1169. Når vi bruker disse kodene, er det anledning til å gå rett på den angitte underdelingen etter hovedformålet «bebyggelse og anlegg», og dermed kutte ut det mellomliggende underformålet «offentlig eller privat tjenesteyting». Dersom underdelingen skal spesifiseres nærmere, skal den spesielle bruken stå i parentes, som vist i andre kulepunkt under.

- Bebyggelse og anlegg – barnehage (kode 1161).



Eksempel på barnehage: Baglerbyen barnehage i Konows gate 20 i Gamlebyen, Oslo. Innpasset i en tett bysituasjon med karakteristiske trefasader og leke- og uteoppholdsarealer på tak, fordi bygget fyller hele tomten på bakkeplanet i skrånende terreng. Forslagsstiller: Veidekke Bolig AS. Arkitekt: Linje Arkitektur AS.

Foto: Martin Skulstad

- Bebyggelse og anlegg – institusjon (museum) (kode 1163).

Næringsbebyggelse (kode 1300)

Næringsbebyggelse omfatter industri, håndverks- og lagervirksomhet, men ikke forretning, handel eller tjenesteyting. De konkrete bruksformålene er: kontor, hotell/overnatting, bevertning, industri, lager, bensinstasjon/veg-serviceanlegg og annen næring. Med «annen næring» (kode 1390) menes øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt med eget formål og kode, og som derfor må spesifiseres i den enkelte plan. Som hovedregel vil det være mest hensiktsmessig å benytte de konkrete bruksformålene, eventuelt i en kombinasjon.

Kontor (kode 1310)

Arealformålet «kontor» brukes for bygninger som for eksempel nyttes til administrasjon, konsulentvirksomhet eller lignende, altså tjenesteproduksjon. Produksjon av varer vil være i strid med formålet.



Eksempel på kontorbygg i Munkedamsveien 62, på Filipstad i Oslo. Bygningens plassering og skala er tilpasset omgivelsene, og fasaderytmen gjenspeiler bygårdene i nærheten. Byggherre: ROM Eiendom AS. Arkitekter: LPO arkitekter. Landskapsarkitekter: Østengen & Bergo AS.

Industri (kode 1310) og lager (kode 1350)

«Industri» forutsetter at det skal drives produksjon av varer. I industriformålet inngår nødvendig lager og kontorer for virksomheten. Ren lagervirksomhet skal gis arealformålet «lager». Lagervirksomhet som innebærer detaljhandel, betegnes som forretning (kode 1150). Det kan i bestemmelsene fastsettes at virksomheter som skaper særlige trafikk- og miljøulemper, ikke skal være tillatt.

Eksempler på bestemmelser:

- Innenfor [felt xx] kan det kun oppføres bygninger for mindre håndverksvirksomheter.
- Næringsvirksomhet som etter kommunens skjønn vil være til vesentlig ulempe, gjennom støy, luftforurensning eller trafikk for omkringliggende boligområde, tillates ikke.
- Lager [som betjener industriproduksjon] kan kun tillates innenfor [40 %], [xx %] av tillatt BRA.
- Brann- og eksplosjonsfarlig virksomhet tillates ikke.
- Utendørs lagring tillates ikke.

Andre typer bebyggelse og anlegg (kode 1500)

Dette er en samlekode for bebyggelse og anlegg som ikke passer inn under andre koder, for eksempel «annen, særskilt angitt bebyggelse og anlegg» (kode 1590), med bruksformålene «snøopplag», «støyvoll», «massedeponi», eller «område hvor større terrenginngrep kan gjøres» (med nærmere beskrivelse).

Uteoppholdsareal (kode 1600)

Underdelingen er «lekeplass» (1610), «gårdsplass» (1620), «parsellhage» (1630) og «annet uteoppholdsareal» (1690). Et eksempel på det siste kan være uteoppholdsareal for barnehage.

Bemerk:

Formålsangivelsen er uavhengig av om areal er offentlig, privat for flere (fellesareal), eller privat for den enkelte. Lekeplass kan dermed være offentlig (som betyr at den er tilgjengelig for alle, og skal eies og driftes av det offentlige), privat og felles for flere, eller privat for én.

Eksempler på formålsangivelse:

- Bebyggelse og anlegg – lekeplass
- Bebyggelse og anlegg – gårdsplass

Eksempel på bestemmelse:

- Gårdsplassen skal være felles for følgende eiendommer i kvartalet: [gnr./bnr.]. Arealet tillates ikke brukt til parkering eller lagring.

2.1.3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan underdeles nærmere og spesifiseres avhengig av hvilken type anlegg og funksjon det er tale om. Formålene skiller ikke lenger mellom privat, felles og offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, eierform må gå fram av bestemmelsene og ev. plankartet.

Om samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg dekker alle former for areal til transport, f. eks. gate, vei, torg, T-bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt og parkering. Stasjonsbygg, holdeplass og leskur kan brukes som egne underformål til bane, mens for eksempel bussterminal derimot må reguleres til bebyggelse og anlegg. Nødvendige sidearealer for vegskjæringer, forstøtninger og fyllinger må være med. Det skilles mellom annen veggrunn - tekniske anlegg (f. eks. grøft, skjæring, støttemur) og annen veggrunn - grøntareal (f.eks. støyvoll). Det kan gis bestemmelser om gaters og veiers bredde, stigningsforhold, avkjørselsforhold, fartsdempende tiltak og krav til visuelle kvaliteter. Det kan også gis bestemmelser om utforming og utførelse av terrenginngrep og vegetasjon ved veianlegg.

Bemerk:

Veianlegg som detaljavklares i reguleringsplan (med reguleringsbestemmelser som omtalt over), er ikke søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven, jf. SAK10 § 4-3 a. NB! Det må fremgå tydelig av saksfremlegget til reguleringsplanen om tiltaket er detaljavklart, eller må byggesaksbehandles.

Kollektivfelt i kjøreveg/gate er ikke et eget underformål, men må presiseres i bestemmelser til formålet kjøreveg. Bestemmelsene må vise til bestemmelsesgrense på plankartet. Hovedsykkelvegnett kan defineres som et eget formål. Øvrige sykkelveg/-felt er derimot eget underformål til veg. Trasé for sporveg (trikk og T-bane) og jernbane er egne underformål til bane. Ladestasjoner for el-bil kan framgå av reguleringsbestemmelser. Bestemmelsene må vise til bestemmelsesgrense på plankartet.

Eksempler på bestemmelser:

- Innenfor bestemmelsesgrenser som vist på plankart, skal det etableres kollektivfelt.
- Parkeringsplass med ladestasjoner for el-biler skal anlegges innenfor vist bestemmelsesgrense på plankartet.

- Kjøreveg skal være felles for gnr. [xx], bnr. [yy].
- Annen veggrunn - grøntareal skal tilsås og beplantes med [trær], [annet, spesifiser].
- Det skal anlegges allé-beplantning langs [angi gate, vei, strekning].
- Gaten skal opparbeides som en allégate. Der det er mindre bredde enn 1,5-2 m til rådighet, skal allétrærne plantes i plantekasser under terreng, med vekstjord og rotvennlig forsterkningslag som tillater røttene å vokse under fortauet.



Eksempel på en allégate: En mye brukt trase for gående og syklende langs Kirkeveien ved Frognerparken, Oslo. Lindetrærne danner et intimt gaterom ved at trekronene vokser i hverandre og skaper et sammenhengende tak. Gjeldende reguleringsplan (S-3881) for dette gatestrekket mellom Frogner plass og Middelthuns gate krevde ingen alle-beplantning. De to siste eksemplene til bestemmelser over bildet viser hvordan en slikt krav kunne vært formulert.

- Det skal anlegges støyskjerm som vist med linje "regulert støyskjerm" på plankartet. Støyskjermen skal ha en høyde på [xx] meter over terreng og skal utformes i glass og tre, med sprang/relieff og høydevariasjon.
- Innenfor sikringssone H140 friskt skal vegetasjon holdes lavere enn 50 cm.
- Veganlegget skal ikke tas i bruk før støyskjermer som vist på plankartet, er ferdigstilt.
- På gangveg [xx] tillates det kjøretrafikk til følgende eiendommer: gnr. [xx] bnr. [xx, yy, etc.]
- Det skal opparbeides en sykkeltrase med minimum [3], [x] meter bredde.

- Ulik farge og dimensjoner på belegg på fortausarealer, sykkel- og kjøreveg skal skape god lesbarhet. (Fra S-4748, Torggata fra Youngs gate til Hausmannsgate)



Eksempel på opparbeidelse av gate: Nye Torggata, den oppgraderte gateforbindelsen mellom Grunerløkka og Oslo sentrum prioriterer gående og syklende og er blitt et godt sted for byliv og opphold. Gatedekket er inndelt i lesbare soner for ulik ferdsel og gatesnittet tillater de ulike trafikantgruppene å fungere i samspill. Reguleringsbestemmelsene stiller flere detaljerte krav til fysiske kvaliteter i utformingen, bl.a. om å sikre lesbarheten gjennom bruk av ulike dimensjoner og farger på belegg i gategulvet. Forslagsstiller: Bymiljøetaten, divisjon samferdsel. Landskapsarkitekt: Sweco Norge AS.

- Nivåforskjeller mellom kjørebane, sykkelfelt og fortau skal utformes slik at de gir best mulig trafiksikkerhet.
- Fortausarealene skal skilles fra kjørbare arealer med lav kantstein på 4 [xx] cm. (Fra S-4748, Torggata fra Youngs gate til Hausmannsgate)
- Dekket skal opparbeides med høy kvalitet. I hovedsak skal det benyttes naturstein, men det kan tillates annet dekke i sykkel- og kjørebane.

Eksempler på krav om byggeplan (evt. landskapsplan):

- Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg og infrastruktur – fortau, gatetun skal det innsendes en [byggeplan], [landskapsplan], i målestokk 1:200 for fortau [eksempelvis tilgrensende kvartalet mellom Biskop Gunnerus gate og Storgata]. Planen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer, snu-sone og avkjørsler, varemot-tak, oppstillingsplass for en buss, trafiksikkerhetstiltak, sykkelparkering, sykkeltrase, markering av gateløp, belegg, rumlefelt, faste utemøbler, eksisterende og nye trær, belysning og innganger til kvartalets virksomheter, inkludert utforming av T-banenedgang mot Nygata. [Byggeplanen], [landskapsplanen] skal godkjennes av Bymiljøetaten før rammetillatelse gis (Bygget på S-4872).
- Alle byggeplaner for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal forelegges Bymiljøetaten før tillatelse gis» (S-4858).
- Felt ST1-ST4 skal opparbeides etter en helhetlig byggeplan. Byggeplanen skal forelegges Bymiljøetaten før det gis tillatelse til byggetiltak». (S-4858).

Om teknisk infrastruktur

Med teknisk infrastruktur menes særlig anlegg for vannforsyning og avløp, samt anlegg for energiforsyning- og overføring.

2.1.4. Grønnstruktur

Med grønnstruktur menes et sammenhengende, vegetasjonspreget område, innenfor eller tilknyttet et byområde som sammenhengende landskapsdrag og enkeltområder. Eksempler: parker, friområder, sammenhengende turveidrag, vegetasjonsbelter langs elver og gater/veier. Grønnstruktur kan være offentlig (som hovedregel) eller privat. Dette defineres i bestemmelsene og ev. på plankart. Grønnstrukturområdets bruk kan spesifiseres nærmere i bestemmelser, og vi kan forby eller øremerke arealer for visse former for bruk, som for eksempel riding og sykling.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt med oppføring av bygninger innenfor arealer avsatt til grønnstruktur, men i bestemmelsene kan det, som beskrevet i avsnittet over (2.1.1 Om arealformål), gis adgang til oppføring av mindre bygninger som fremmer allmennhetens bruk av området. I tilfelle bygninger tillates, er det viktig å ha med bestemmelser som begrenser omfanget av disse tiltakene, det vil si bestemmelser om tillatt bruksareal, plassering, høyder og utforming.



Foto: Pbe/Rune Clausen

Nordstrandskråningen er et tydelig eksempel på en sammenhengende grønnstruktur, hvor reguleringsplanen for Nordstrandskråningen gir føringer for eksisterende og ny bebyggelses plassering, fotavtrykk, fasadelengde mot fjorden, høyder og utforming. Forslagsstiller: Oslo kommunes egen plan.

Eksempler på bestemmelser:

- Området skal opparbeides parkmessig med variert vegetasjon, og være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for [xx tiltak].
- I friområdet tillates oppført bygning for toalett. Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = [xx] \text{ m}^2$. Tillatt gesims-/mønehøyde er maksimum [xx] meter.
- Der turvei har stigning på mer enn 1:8, skal det tilrettelegges for hvilereposer.
- Det tillates ikke terrenginngrep innenfor en avstand på 5 meter fra gravhaug, som avmerket på plankartet.

Eksempler på bestemmelser på mindre tiltakspregede friområder:

- Opparbeiding av tursti skal ta hensyn til områdets biologiske mangfold.
- Eksisterende eng og trær skal bevares.

Til arealformålet grønnstruktur kan det knyttes krav om utarbeidelse av landskapsplan, vedlagt søknad om rammetillatelse. Eksempel på reguleringsbestemmelse til krav om landskapsplan:

- Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur - park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200/ 1:500. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise eksisterende og nytt terreng og lokal overvannshåndtering.

- Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tiliggende felt for bebyggelse og tiliggende samferdselsstruktur. (Hentet fra S-4832, reguleringsplan for Ulvenveien 89 m.fl.)
- Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Grønnstruktur - park skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før det gis midlertidig brukstillatelse for tiliggende felt jamfør rekkefølgebestemmelsene § [xx]. (Hentet fra S-4832)

2.1.5. Om kombinasjon av formål

Reguleringsformål kan kombineres så fremt de ikke er planfaglig motstridende (dvs. at ulike arealbruksformål kan bruksmessig kombineres). Kombinerte formål (kode 1800, 1900 osv.) og generelle formål som for eksempel «annen offentlig eller privat tjenesteyting», «andre idrettsanlegg», «øvrige kommunaltekniske anlegg» eller «annet uteoppholdsareal» må presiseres nærmere i bestemmelsene.

Ved kombinasjon av formål bør forholdet mellom dem framgå av plankartet og/eller av bestemmelsene til planen. Det kan være aktuelt å bestemme:

- maks bruksareal for de ulike formålene i kombinasjonen
- hvilke områder eller etasjer som kan benyttes til de ulike formålene
- et tidsavgrenset skille mellom de ulike formålene i kombinasjonen. En tidsavgrensning kan være et klokkeslett, en dato (for endring av bruk, eksempelvis fra golfanlegg i sommerhalvåret til skiaktiviteter vinterstid) eller når en hendelse, definert i bestemmelsene, inntreffer. (f.eks. varelevering, ferdigstilt ny gangbro m.m.).



«The Carve», eksempel på kombinert bolig- og kontorbygg i Barcodekken, Dronning Eufemias gate 32-34 i Bjørvika, Oslo. Kontorer i nedre del og terrasserte boliger i de øvre etasjene, med karakteristisk åpning for felles, overdekket takterrasse. Eksempel på god integrering av boliger og næring i ett bygg, med felles identitet gjennom materialbruk, fasademønster, vindusløsninger og detaljering. Barcode-rekken ble i hovedsak detaljregulert (i S-4356) til byggeområde med en rekke kombinerte formål, bl.a. bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning idrett) og garasjeanlegg. Forslagsstiller: Oslo S Utvikling AS, Arkitekt: a-lab. (Arkitekturlaboratoriet AS.)

Kombinerte formålsangivelser:

Det skal settes skråstrek mellom ulike underformål.

Eksempel på kombinerte formål i reguleringsbestemmelser:

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning/barnehage.

Samme eksempel som tekst på plankart:

- Bolig/forretning/barnehage.

Kombinasjon mellom to hovedformål skrives, for eksempel, slik:

- Kombinert samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur og grønnstruktur - veg/vegetasjonsskjerm.

Samme eksempel som tekst på plankart:

- Veg/vegetasjonsskjerm.

Særlig om regulering av tidsrekkefølge, også for midlertidig bygge- og anleggsområde

Hjemmel for bruk av et areal til ulike formål over tid finnes i pbl. §12-7 nr. 10. Regulering av tidsrekkefølge kan benyttes for arealer som skal ha forskjellig bruk til forskjellige tider av året, eller der ett formål skal gå over til et annet ved en gitt hendelse eller en konkret tidsangivelse. Bestemmelsene må klart angi hvilken hendelse eller tidspunkt som gjør at det midlertidige formålet opphører. På plankartet kan regulering av formål i tidsrekkefølge enten vises som kombinert formål eller med bestemmelsesgrense. Dette er altså en bestemmelse om «bruksrekkefølge» og ikke utbyggingsrekkefølge, jf. kap. 7 om rekkefølgebestemmelser i denne veileder.

Eksempler på bestemmelse:

- Området reguleres til [formål] f.o.m. [dato] t.o.m. [dato], og til [formål] f.o.m. [dato] t.o.m. [dato].
- [Planområdet], [feltet] er regulert til boligbebyggelse inntil [angi tiltak] er gjennomført, deretter skal formålet «annen offentlig eller privat tjenesteyting (ambassade)» være gjeldende.

2.1.6. Midlertidig bygge- og anleggsområde

«Midlertidige bygge- og anleggsområder» reguleres for å sikre tilstrekkelig areal for rigging og anlegg i anleggsperioden. Denne midlertidige reguleringen opphører når tiltaket er ferdigstilt og anleggsperioden er over. Bestemmelsesområde med flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsområde. Flaten avgrenses med bestemmelsesgrense, jf. linje- og punkt-symboler i tegnforklaringen til plankartet (se kapittel 3 om reguleringskart, linjer og symboler). Se også link til «Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister», Del 2 – Spesifikasjon for tegneregler (heretter kalt NP, del 2), side 25.

Eksempler på reguleringsbestemmelser for bestemmelsesområder til midlertidige rigg- og anleggsområder:

- Innenfor planområdet kan det etableres midlertidige rigganlegg knyttet til gjennomføringen av [tiltaket]. Områdene skal tilbakeføres til [den til enhver tid gjeldende regulering],[opprinnelig bruk] senest [xx],[ett] år etter at anlegget er [avsluttet], [satt i drift].
- Området tillates brukt til rigg- og anleggsområde for å gjennomføre planen. Områdenes standard før anleggsarbeidet påbegynnes skal dokumenteres. Områdene skal, i samråd med grunneiere, tilbakeføres til minst opprinnelig standard innen [1] år etter at tiltaket er ferdigstilt. Det skal gis skriftlig melding til Oslo kommune når tilbakeføringen er gjennomført.

2.1.7. Om regulering av offentlig, felles eller privat eierform

I dag reguleres formål og eierform i to trinn: Man fastslår først at formålet er for eksempel «veg» og deretter at eierformen er offentlig. Når forutsetningen på reguleringstidspunktet er at det offentlige skal være eier, eller eksklusivt disponerer arealet, må dette konstateres i bestemmelsene. Dersom arealet skal være felles for flere eiendommer, må også denne forutsetningen angis i bestemmelsene, ved at alle eierparter som arealet er felles for, listes opp. Om vi ikke fastsetter dette i bestemmelsene er eierformen privat (ev. felles, se utdypingen under).

De viktigste gate- og byromstrukturene bør som hovedregel reguleres offentlig. Årsaken til at det er viktig å angi eierform, er først og fremst at offentlig formål i større grad er allment tilgjengelig og underlagt offentlig, ikke privat kontroll. Regulering til offentlig eller felles formål kan også utløse ekspropriasjons- eller innløsningsretter. Angivelse av eierform er også viktig for at planen skal informere tydelig om den tillatte arealbruken.

Eierformen sier ikke noe om eierforholdene på planleggingstidspunktet, men om hvilke arealer det offentlige må sikre seg eiendoms- eller bruksrett til for å få gjennomført planen. Regulering til offentlig eller felles formål vil ikke i seg selv gi det offentlige, allmennheten eller naboeiendommer rett til å bruke arealet– slik rett forutsetter at reguleringen er gjennomført privatrettslig, ved avtale (for eksempel ved stiftelse av bruksrett), innløsning eller ekspropriasjon.



Stasjonsallmenningen, eksempel på offentlig regulert byrom mellom Dronning Eufemias gate og gangbroen «Akrobaten», over sporområdet til Oslo S. Allmenningen og gangbroen knytter Bjørvika og sentrum øst sammen. Allmenningen utgjør en sørvendt, bymessig/skråning, som både er fotgjengerforbindelse og byrom for opphold og rekreasjon. Bestemmelsene hadde krav om høy kvalitet i materialbruk og utforming av gategulv og krav til vegetasjon som skulle opprettholde utsynet. Forslagsstiller: Bjørvika Infrastruktur. Landskapsarkitekt: SLA A/S.

Hvordan angi eierform i reguleringsplanen

Eierform må angis i planbestemmelsene, og skal også påføres plankartet. På plankartet vil offentlig eierform angis som "o_veg", med en tilhørende bestemmelse som sier at veien skal være offentlig. Det er ikke nødvendig å angi at et område er privat, da dette ikke har noen rettslig betydning. Er derimot området (f.eks. gaten) felles privat for flere eiendommer skal dette angis særskilt (se under). Eksempel på bestemmelse:

- Gaten skal være offentlig [og omfatter sykkelvei med fortau på utvidet bru over [angi vei e.l.].

Dersom arealet skal være felles, må vi angi hvilke eiendommer arealet skal være felles for. På plankartet må vi da skrive "f_kjøreveg", hvorpå vi i bestemmelsene formulerer at:

- Kjørevegen skal være felles for gnr./bnr. [xx/yy], [xx/yy] og senere utskilte parseller.
- Ved senere deling av eiendom skal kjørevegen være felles for felt A, B, C, [etc.].

Om private arealer som skal være tilgjengelige for allmennheten:

I Oslo kommune har det i enkelte tilfeller vært ønskelig å ha arealer som er privat eid og forvaltet, men som likevel er tilgjengelige for allmennheten. Dette har særlig vært tilfellet for gangforbindelser og mindre torg. En slik løsning eksisterer ikke som eierform i plan- og bygningsloven. Ordningen har vært gjennomført ved at utbygger gir en tinglyst erklæring om allmenn tilgjengelighet på eiendommen, før reguleringsplanen vedtas. For å sørge for at allmenn tilgjengelighet også blir resultatet i praksis, bør vi ta inn en reguleringsbestemmelse om at arealet skal være allment tilgjengelig. I tillegg bør vi også ta inn bestemmelser som sikrer at arealet utformes på en måte som gjør det åpenbart for allmennheten at de kan ferdes og oppholde seg der.

For å vise hvilke særlige hensyn man må ta og hvilken spesiell arealbruk som reguleres, kan vi vise hensynssoner i reguleringsplaner, gjennom bruk av fastsatte tegneregler, jf. Nasjonal produktspesifikasjon del 1. De hensynene og restriksjonene som er fastsatt i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan, i henhold til kartforskriften § 11-8, jf. pbl § 12-6. Det må vurderes konkret hvordan hensyn og restriksjoner som er fastsatt i kommuneplanen, skal videreføres i form av egne reguleringsbestemmelser, eller hensynssoner med tilhørende bestemmelser i reguleringsplanen. Vi kan også lage egne hensynssoner i detaljreguleringer, selv om de ikke er vist i kommuneplanen. Hensynssoner legges oppå arealbruksformålet, f.eks. bolig- eller næringsformål, men kan også ha en avvikende avgrensning og flere hensynssoner kan overlappe hverandre.

Hensynssonen gir ikke noe automatisk forbud mot tiltak. Der hvor hensynssoner er skravert på plankartet, er dette et OBS!-signal om at vi må ta en bestemt form for angitt hensyn når vi planlegger tiltak innenfor den aktuelle sonen. Hensynssoneskravuren **må** derfor suppleres av reguleringsbestemmelser, som forklarer nærmere hvilke restriksjoner i arealbruken hensynssonen skal innebære, men også hva som kan tillates.

TEGNFORKLARING

S-4893, 11.05.2016
RETT KOPI

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse
- Boligforeningsformen offentlig eller privat (seesetting/legeforrige, fysioterapi, frisk, hudepleie o.l., konsulentvirksomhet)

SAMFERDSLESMÅLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Gang-rykkeløp

HENDYNNINGER

- Andre skiltepasser (anlegg i grunnen)
- Betongrader

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens avgrensning (rødt ca. 0,5m utenfor punktets linje)
- Famålgrens
- Byggelinsje
- Beskrivelseslinje
- Avgrensning
- Bebyggelse som fortelles separat

ANNEN INFORMASJON

- Ekstern informasjon

KONGSVENEN BL. NORDSTRAAND
Visthet: 1:1000 - 1:2000 (for gnr 154 bis 7.5)
og 94 av gnr 399 bis 587

Alt. 2

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

Oslo kommune
Vahl gate 1 037 Oslo Telefon: 02 180

Reguleringsplan for Kongsveien 82 på Holtet i Oslo: Her ser vi bruk av to ulike hensynssoner. H190 (andre sikringssoner) gjelder for restriksjoner knyttet til regulert anlegg i grunnen (Follo-banen). H560 (bevaring av naturmiljø) gjelder sikring av rotsystemet til en eik som står rett over grensen til nabotomten. Forslaasstiller: Holtet Panorama AS. Arkitekt: Streken Arkitekter AS.

Følgende hensynssoner kan fastsettes i detaljregulering:

Hensynssone	Beskrivelse
§ 11-8 a: Sikrings-, støy- og faresoner, med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.	Sikringssoner kan for eksempel gjelde frisikt, vei- og banetunneler, hovedvannledninger og sikring av grunnvannstanden. Støysoner vises som røde, gule eller grønne, iht. T-1442. Se også KP 2015, § 7.1. Støy. Faresoner kan for eksempel brukes til å kreve skjerming mot høyspentstråling, eller unngå plassering av bygninger i flom- og rasutsatte områder.
§ 11-8 b: Sone med særlige krav til infrastruktur, med angivelse av type infrastruktur.	Kan for eksempel brukes der rekkefølgekrav angis i forbindelse med skolekapasitet, overordnet veinett, grønnstruktur osv.
§ 11-8 c: Sone med særlige hensyn til bl.a. friluftsliv, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.	Kan for eksempel brukes for å gi forbud mot terrenginngrep eller fjerning av vegetasjon. Planbestemmelser om bevaring kan også brukes uten bruk av hensynssoner.
§ 11-8 d: Sone som er båndlagt etter annet lovverk, med angivelse av formålet.	Kan for eksempel brukes for områder som er fredet eller vernet etter annet lovverk, for eksempel kulturminneloven og automatisk fredete kulturminner. § 11-8 d gjelder også for båndlegging i påvente av regulering etter plan og bygningsloven (sosikode 710), eller angir områder som allerede er båndlagt etter pbl.

Nærmere om bruken av båndlegging etter § 11-8 d

Båndlegging i påvente av regulering kan brukes i overordnet plan, dvs. kommuneplan eller områderegulering. Båndlegging i påvente av vedtak etter enten plan- og bygningsloven eller annet lovverk er tidsbegrenset til 4 år. Hvis det ikke er truffet enten reguleringsvedtak eller vedtak etter andre lover som avklarer spørsmålet om videre bruk og vern av området, faller båndleggingssonen bort. Dette har visse likhetstrekk med midlertidig forbud mot tiltak, hvor fristen for kommunen til å ta stilling til reguleringssspørsmålet og ev. omregulere i utgangspunktet også er 4 år.

2.2.1. Hensynssone a: sikringssoner

Eksempel på bestemmelse til hensynssone H140 (sikringssone for friskt):

- For områder som på reguleringsplankartet er markert med hensynssone for friskt, skal det alltid være fri sikt tilsvarende 0,5 meter over fluktlinjen mellom de tilstøtende veiene og atkomstene.

Om sikringssone for grunnvannsforsyning:

Vi bør være spesielt oppmerksomme på grunnvann og grunnforhold på grunn av faren for skade på for eksempel verneverdige bygninger. Byggeprosjekter kan også påvirke grunnvannskvaliteten og -reservoaret. Dersom en ROS-analyse viser at grunnforhold eller grunnvann er av betydning for risiko/sårbarhet i det aktuelle planområdet, bør dette følges opp i den videre reguleringsprosessen. Det skal da normalt angis en hensynssone, jf. pbl. §12-6 (ev. at det allerede er lagt inn hensynssone i kommuneplanen, jf. pbl. § 11-8). En hensynssone må følges opp med reguleringsbestemmelser etter § 12-7, som setter vilkår for hva som må gjøres før det kan bygges ut. Det kan være at det skal gjennomføres ytterligere undersøkelse av grunnforholdene før det kan gis byggetillatelse (før rammesøknad eller før søknad om igangsetting), eller at det må gjennomføres visse tiltak for å hindre for eksempel kvikkleireskred, grunnvannssenkning eller forurensning. Det kan også, selv om det ikke legges inn en egen hensynssone for grunnforhold og/eller grunnvann i planen, vedtas reguleringsbestemmelser som skal følges opp i byggesaken, jf. pbl. § 12-7.

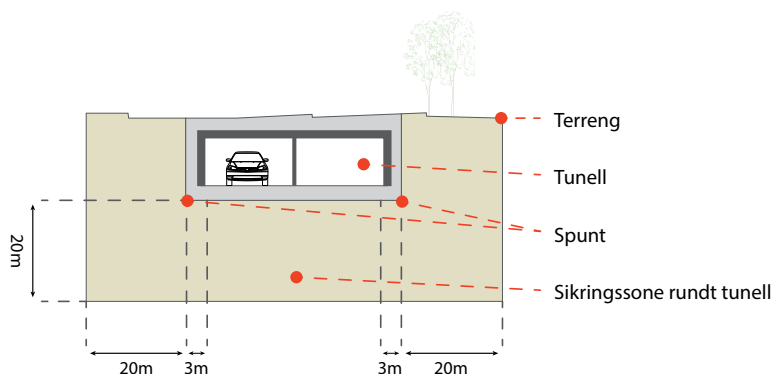
Forslag til konkrete bestemmelser må utarbeides som en del av en videre utredning. Et foreløpig forslag til reguleringsbestemmelser for grunnvann i områder som er sensitive for setninger, er det som er tatt i bruk i Bergen. Eksempel fra reguleringsplan for Vågsbunnen (Nasjonalarealplan-ID 6900000):

- «Tiltak som kan medføre økt risiko for setninger i grunnen, f.eks. inngrep i bakken og tiltak som kan endre grunnvannsnivået, er ikke tillatt innenfor planområdet. Kommunen kan likevel godkjenne tiltak dersom det fremlegges dokumentasjon for at tiltaket ikke medfører setningsrisiko og det foreligger tillatelse fra kulturminnemyndighetene, der tiltaket medfører krav om dette».

Det er viktig at det ikke gis reguleringsbestemmelser om for eksempel grunnvann uten at man vet hva man vil oppnå med bestemmelsene, og om de er mulige å forholde seg til. Vi må derfor være helt konkrete i utformingen av forslag til reguleringsbestemmelser.

Ved regulering av sikringssoner for tunneler er det klaggjørende å vise snitt i reguleringsbestemmelsene. Eksempel på bestemmelse til hensynssone H190 (sikringssone for tunnel (veitunnel/banetunnel)):

- Alle tiltak innenfor sikringssonen til tunnelen, som vist på plankartet med hensynssone, skal godkjennes av [Statens vegvesen], [Jernbaneverket] før det gis rammetillatelse. Utstrekning av hensynssoner under terreng fremgår av snittet i figur [y].



Eksempel på sikringssone for veitunell.

2.2.2. Hensynssone a: faresoner

For bestemmelser til hensynssoner om ras- eller flomsikring bør man gå gjennom TEK og se hvilke krav som uansett gjelder. Disse kravene skal ikke gjentas i reguleringsbestemmelsene.

Eksempler på bestemmelser til hensynssone H310 (faresone for ras- og skredfare):

- Innenfor faresonen skal terrenget ikke heves. (sak 201310047)
- Geoteknisk rapport skal innsendes sammen med søknad om rammetillatelse. Eventuelle sikringstiltak skal være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis (Saksnummer 201310047).

Eksempler på bestemmelser til hensynssone H320 (faresone for flomfare):

- Oppholdsarealer i underetasje skal sikres mot flom. Dokumentasjon på flomsikring skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse.
- All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote 2,5 (Oslo null) skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrengning av terskler opp til samme høyde.

2.2.3. Hensynssone c: særlige hensyn til bl.a. bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

Om naturmiljø:

Hensynssone c angir bl.a. sikring av naturmiljø. Sonen med tilhørende bestemmelser gir hjemmel til å ta vare på sjeldne og/eller utrydningstruede arter eller naturtyper og annen verdifull natur. Det kan gis bestemmelser om hensynssoner for naturmiljø, som innenfor et planområde sikrer at visse forekomster av naturtyper fortsatt har utbredelsesområder som tilrettelegger for at naturtypenes økologiske tilstand ikke forringes eller ødelegges. Ved å hindre irreversible inngrep i vernede naturmiljøer, bl.a. gjennom å sikre levekårene for rødlistede arter og at frøbanken i jorden ivaretas ved inngrep i forkant av utbygging, kan vi ta hensyn til bevaringsverdig dyre- og planteliv når nye områder bygges ut. Grønnstruktur og trær av en viss angitt størrelse kan kreves bevart selv om de ikke inngår i Oslo kommunes naturdatabase. Vi kan også kreve stedegen nyplanting av trær og vegetasjon dersom den opprinnelige beplantningen må fjernes.

Eksempler på bestemmelser til hensynssone H56o (bevaring av naturmiljø):

- Eksisterende større trær med omkrets 1,5 m, målt 1 m over terreng skal bevares. Tiltak eller byggegroper innenfor treets rotsone tillates ikke. Treets rotsone regnes som største omkrets av treets krone.



To trær regulert til bevaring ble ivaretatt under prosjekteringen av et boligprosjekt i Christian Krohgs gate 39-41, Oslo sentrum. Reguleringsplanen har en bestemmelse om at eksisterende tre som skal bevares er avmerket på plankartet med definert, sirkulær byggegrense. Forslagsstiller: Chr. Krohgs gate 39, 41 og 43. Landskapsarkitekt: Dronninga landskap AS, arkitekt: FuthArk arkitekter.

- Ved etablering og drift av veianlegg skal eksisterende [trær], [vegetasjon] gis særlig beskyttelse.

Om kulturmiljø:

Hensynssone c, sone for bevaring av kulturmiljø, inkluderer også bevaring av kulturminner. Husfast interiør kan også sikres gjennom reguleringsplanen, dersom det er en del av de samlede verdiene. Dette omfatter bare det faste bygningsmessige interiøret, altså dører, vinduer, tapet, osv. Reguleringsbestemmelsene utformes i samråd med fagmyndigheten (Byantikvaren), ut fra hva som skal sikres. Det kan også lages bevaringsbestemmelser for et planområde uten å bruke hensynssone.

Eksempler på bestemmelser som kan brukes til hensynssone H57o for (bevaring av kulturmiljø):

- Eksisterende [bygning], [bygning og hage] som avmerket med hensynssone på plankartet tillates ikke revet eller fjernet.
- Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene i eksteriør og bærekonstruksjoner skal legges frem for Byantikvaren før det fattes vedtak.
- Dersom bevaringsverdig bebyggelse må erstattes med nybygg på grunn av brann eller andre årsaker, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering og dimensjoner i utstrekning og høyder som den eksisterende.
- Bygninger tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret [og bærende konstruksjoner] beholdes uendret eller føres tilbake til det [opprinnelige], [eldre] utseendet, i tråd med dokumentasjon og etter at det er utført kulturminnefaglig vurdering.

- Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal de opprinnelige materialene og elementene som vinduer og dører m.m. [bevares], [søkes bevart].
- Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket i utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Symbolet for bevaring (tykk strek) brukes unntaksvis der det kun er enkelte elementer som skal bevares innenfor hensynssonen. Når dette symbolet brukes, skal bestemmelsen begynne slik:

- Bygning[er] avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares" tillates ikke revet.

Eksempel på en variant og delvis utdypning av formuleringene over (hentet fra Berg skole, saksnr. 201301188):

- Bygninger og uteanlegg skal bevares.
- Utomhusanlegg med murer, trapper og terrasser, samt anleggets gatedekke, landskapsform, vegetasjon og menneskeskapte landskapselementer skal bevares eller tilbakesføres til original utforming. Reparasjon skal skje med samme materialer, utforming og utførelse som det opprinnelige elementet. Trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes, skal erstattes med tilsvarende type.
- Eksisterende bygninger tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningenes hovedform og eksteriør skal bevares eller tilbakesføres til opprinnelig utførelse. Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal det benyttes opprinnelige / tradisjonelle materialer. Bygningsdeler som vinduer, ytterdører, takteking og eksteriørdetaljer skal bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer er tapt, skal det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk videreføres i utforming, materialbruk, farger og utførelse.
- Originale elementer i inngangspartier, vestibyle, herunder drikkefontene / vask med omramming, trapperom og korridorer i hovedbygning / skolebygning skal bevares. Nye tiltak og elementer i disse rommene skal være i tråd med opprinnelig utforming og materialbruk.

Eksempel på bestemmelse hvor nybygg kan vurderes innenfor hensynssone til bevaring av kulturmiljø (se illustrasjon neste side):

- Innenfor hensynssonen kan nybygg [nye tiltak, spesifiser hvilke] vurderes innpasset, forutsatt at ny bebyggelse gir god samklang med verneverdig bebyggelse og anlegg gjennom [nedtrapping i byggehøyde], [takform], [fasadeutforming], [materialbruk], [fargebruk], [annet, spesifiser].



Foto:PBE/Kjell Kristian Jacobsen



Foto:PBE/Kjell Kristian Jacobsen

Eksempel på en vellykket ombygging av verneverdig bebyggelse i Hausmanns gate 16, Oslo. Bebyggelsen ble regulert i 2002 fra offentlig bygning til bl.a. kombinerte formål med bolig, kontor, forretning, bevertning, allmennyttig formål (undervisning kultur). Reguleringsbestemmelsene fastla bl.a.: «Generell rehabilitering og ombygging skal utføres på en slik måte at anleggets kvaliteter bevarer. Nye inngrep bør begrenses, være sekundære og inneholde løsninger med høy arkitektonisk kvalitet.» Bebyggelsen huser bl.a. stiftelsen Design og arkitektur Norge (DOGA). Fasadeutforming, detaljering, material- og fargebruk gir god samklang mellom gammelt og nytt. Tiltakshaver: Aspelin-Ramm Eiendom AS. Arkitekter: A 38 Arkitekter AS.

Bemerk:

Kulturminner etter kulturminneloven er enten automatisk fredet, eller fredet gjennom vedtak. Der kulturminner inngår i planen, må det inntas en reguleringsbestemmelse som omtaler kulturminnet. Bestemmelsen bør vise til fredningen. Der fredning følger av vedtak, bør fredningsvedtaket ligge i plansaken, enten som del av saksfremstillingen eller som vedlegg til reguleringsbestemmelsene. Reguleringsbestemmelsen kan i tillegg brukes for å utdype vernet ytterligere.

Fredete kulturminner synliggjøres på kartet med hensynssone for bevaring av kulturmiljø, eller vises med båndleggingssone 730 «Båndlegging etter lov om kulturminner.».

2.2.4. Hensynssone d: båndlegging

Sonen angir områder for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, andre lover, eller annet rettsgrunnlag, f. eks. i påvente av bevaringsregulering. Sonen omfatter også områder som er fredet eller vernet etter annet lovverk, for eksempel automatiske fredete kulturminner etter kulturminneloven. Reguleringsplanvedtaket virker som en dispensasjon fra kulturminnelovens automatiske fredning for de tiltakene som planen tilrettelegger for og fram til det fattes et nytt planvedtak. Men i denne dispensasjonen, altså planvedtaket, kan det settes vilkår som må sikres ved bestemmelser, for eksempel vilkår om granskning (arkeologisk utgravning).

Eksempel på et sett med bestemmelser som inkluderer undersøkelsesplikt:

Båndlegging etter lov om kulturminner H730:

- Inngrep i bakken dypere enn 0,5 m er tillatt for regulerte tiltak innenfor sonen på vilkår av arkeologisk overvåking. Omfanget av overvåking og granskning fastsettes av Riksantikvaren. Byantikvaren skal varsles i god tid før igangsettingstillatelse.
- Undersøkelsesplikt: I hensynssoneområdet [angi] er det gitt utsatt undersøkelsesplikt til anleggsperioden, jf.. Utsatt undersøkelsesplikt og kostnadene knyttet til denne skal dekkes av Oslo kommune. Ved funn av automatisk fredete kulturminner eller ved skipsfunn kreves det dispensasjon med ev. vilkår i henhold til kulturminneloven.

Husk:

Utgifter som påløper til undersøkelser før offentlig ettersyn av reguleringsplanforslag skal bæres av tiltakshaver, enten denne er privat eller offentlig.

Et annet, enklere eksempel (hentet fra Berg skole, saksnr. 201301188):

Båndlegging etter lov om kulturminner H730:

- Innenfor hensynssonen gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Her tillates ikke igangsetting av tiltak, herunder omfattes alle terrenginngrep, samt utplassering av lekeapparater og liknende tiltak, uten etter særskilt søknad og tillatelse fra rette kulturminnemyndighet.

3. Reguleringsplankartet, linjer og symboler

3.1. Generelt om forholdet mellom kart og bestemmelser

En reguleringsplan består av et arealplankart (reguleringsplankart) med tilhørende bestemmelser. Arealformål og hensynssoner som omtales i reguleringsbestemmelsene, skal også vises på reguleringsplankartet og i vedtaket. Oslo kommune har som praksis å liste opp formål og hensynssoner i samme rekkefølge som i plan- og bygningslovens § 12-5 og §11-8 og tilhørende kart- og planforskrift med veileder. Denne praksisen skal følges både på kartet, i bestemmelsene og i forslaget til vedtak. Reguleringslinjer og symboler på arealplankartet, som for eksempel byggegrense, bestemmelsesgrense, gesims- og mønehøyder og avkjørselspiler, må forankres i bestemmelsene for å få rettsvirkninger. Overordnede krav bør komme før de mer detaljerte, og bestemmelser som tematisk hører sammen, bør settes opp etter hverandre. I utbyggingsplaner skal det alltid vises reguleringsformål, grad av utnyttelse, bygge høyder og avkjørsel fra offentlig veg.

3.1.1. Om reguleringsplankart

Reguleringsplankartet skal utarbeides i samsvar med Nasjonal produktspesifikasjon. Man kan kun bruke de linjetypene, symbolene, skravurene og fargene som er angitt i Nasjonal Produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Del 2 – Spesifikasjon for tegneregler. Plan- og bygningsetaten har ytterligere spesifikasjoner om hvordan vi skal utarbeide digitale plankart for innsendte detaljreguleringer.

Tegnforklaringen skal skille mellom flater, linjer og symboler som angir rettslige virkninger, og annen informasjon som for eksempel «eiendomsgrense». Ulike linjer for blant annet planens avgrensing, formålsgrenser, feltgrenser, byggegrenser, regulerte høyder og bestemmelsesgrenser hører til under juridiske linjer og punktsymboler. Det gjør også «bebyggelse som forutsettes fjernet» og «bygg, kulturminner m.m. som skal bevares». Dersom planen består av flere vertikalnivåer, skal tegnforklaringen inneholde informasjon om hvilke vertikalnivå planen består av.

3.1.2. Linjer og symboler på reguleringsplankartet

Plangrense, feltgrense og formålsgrense

Plangrensen avgrenser hele planområdet, altså planens geografiske utstrekning og dermed juridiske virkeområde (se også kap. 1.1.). Innenfor planområdet kan arealene deles i ulike utbyggingsfelt, innenfor angitte feltgrenser, for å skille ut bygningsmasse med ulike arealformål, bygningstypologier eller utbyggingstrinn. De enkelte reguleringsformålene avgrenses med en formålsgrense.

Byggegrense

Byggegrensen vil i utgangspunktet gjelde vertikalt uten begrensning, altså både på, over og under terrenget. Dersom det ikke skal være samsvar mellom byggegrenser over, under eller på terreng, kan vi enten regulere i flere nivåer, se avsnitt om vertikalnivåer, eller bruke bestemmelsesgrenser. For eksempel kan utkragede konstruksjoner over terreng, eller et parkeringsanlegg under terreng, ha en forskjøvet plassering i forhold til bebyggelsen på terreng. Slike avvikende plasseringer i vertikalplanet kan angis med bestemmelsesgrenser.

Bemerk:

Husk at det tidligere begrepet «byggelinje» nå er gått ut av bruk. Når vi nå vil oppnå det samme som tidligere ble oppnådd ved hjelp av byggelinje, må vi i reguleringsbestemmelsene skrive: «Bygningens fasade skal ligge i byggegrensen» eller «Formålsgrensen er pålagt byggegrense».

Bestemmelsesgrense

Bestemmelsesgrensen avgrenser et område innenfor et arealformål eller på tvers av flere arealformål hvor det skal gjelde spesielle bestemmelser om bruk, for eksempel parkeringskjeller, kollektivfelt eller uteservering. Området må ha påskrift på plankart og henvisning eller omtale i reguleringsbestemmelsene. Bruk fortløpende nummerering når det er flere bestemmelsesområder av samme type (BG1, BG2, etc.). Et underformål som bare skal gjelde på deler av en større flate, kan angis med bestemmelsesgrense og påskrift på plankartet, for eksempel kollektivfelt, taxiholdeplass eller bussholdeplass. For holdeplasser kan det vurderes om bare påskrift skal benyttes.

Regulert høyde

Avgrensning av høyder på bebyggelse og terreng vises med linje for «regulert høyde» og påskrift med maksimalt tillatt kotehøyde.

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Symbolet brukes kun der det er nødvendig å tydeliggjøre hva som skal rives og hva som skal bevares. Dersom alt skal rives, er det unødvendig å markere byggene med eget fjernesymbol.

Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares

Enkeltelementer som mur, pipe, bygning o.a. kan angis med tykk linje for «bygg, kulturminner m.m. som skal bevares» uten at området samtidig reguleres til hensynssone. Linjen kan også brukes for å angi enkelte bygninger som skal bevares innenfor hensynssone. Se Nasjonal Produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Del 2 – Spesifikasjon for tegneregler.

3.1.3. Påskrift på reguleringsplankartet

Kun tekst som er viktig eller nødvendig for å forstå planen, bør tilføres som påskrift, for eksempel referanser mellom bestemmelser og plankart.

Følgende tekst skal likevel finnes på plankartet:

- Reguleringsformålene skal som hovedregel angis på plankartet. Påskriften skal plasseres innenfor formålsflaten: unngå tekst i bokser utenfor planområdet. På områder med mye informasjon kan formålsteksten utelates på plankartet, men den må da refereres til i tegnforklaringen. På små arealer kan tekst utelates ev. angis med feltbenevnelse.
- Byggegrenser skal tekstes.
- Områder angitt med bestemmelsesgrense skal tekstes BG1, BG2, etc. på reguleringsplankartet og forklares/utdypes i reguleringsbestemmelsene.
- Grad av utnyttning angis på plankartet, ev. i reguleringsbestemmelsene, men bør kun finnes ett av stedene (i forenklingsøyemed helst på plankartet). I saker med samlet utnyttelse for flere felt må denne angis i bestemmelsene.
- Hensynssoner skal angis med riktig kode for den aktuelle hensynssonen, også dette primært på plankartet. Utdyping av hensynssonen gjøres i tegnforklaringen.

3.1.4 Plankartets tegnforklaring

Alle reguleringsformål og juridiske linjer og symboler som benyttes i plankartet skal gjengis i tegnforklaringen. Linjer og symboler som ikke er juridisk bindende, som for eksempel eksisterende eiendomsgrense, skal oppføres under overskriften "annen informasjon". Se illustrasjon under.

TEGNFORKLARING			
PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN			
BEBYGGELSE OG ANLEGG			
	Boligbebyggelse		
	Forretninger		
	Institusjon (.....)		
	Gårdsplass		
	Bolig/forretning/barnehage/bevertning		
	Kontor/idrettsstadion/annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (....)		
	Bebyggelse og anlegg/Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
	Forretning/kontor/Kjøreveg		
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR			
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gang-/sykkelveg		
GRØNNSTRUKTUR			
	Turvei		
	Park		
Grønnstruktur/Bebyggelse og anlegg			
	Park/Bevertning		
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL			
	LNF areal		
	Naturformål		
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE			
	Havneområde i sjø		
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		
HENSYNSSONER			
	Høyspenningsanlegg		
	Andre sikringssoner (.....)		
	Bevaring kulturmiljø (....)		
LINJE- OG PUNKTSYMBOLER			
	Planens avgrensning (vist ca. 1 m utenfor juridisk linje)		
	Formålsgrense		
	Byggegrense		
	Regulert høyde		
	Bestemmelsegrense		
	Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Avkjørsel		
	Stenging av avkjørsel		
ANNEN INFORMASJON			
	Eksisterende eiendomsgrense		
	Regulering som oppheves		
ADRESSE Planforslag til offentlig ettersyn/politisk behandling - detaljregulering for gnr. bnr.		Geodetisk grunnlag: EUREF89 - UTM sone32 Høydegrunnlag: NN2000 Utnækkedato basiskart: 00.00.0000 Kilde: FKB-A - ajour 00.00.0000 Målestokk: 1:1000 	
Forslagstiller:	Tegn.nr.: XX-000000000	Saksbeh./tegn.: XX/XX	
Dato: 00.00.0000	Rev.:	Rev. 2:	
Kvalitetssikring av plankart før vedtak	Dato:	Signatur:	
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Plan- og bygningssetatsens vedtak om utleggelse til off. ettersyn			
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn			
Bystyrets vedtak			
Kunngjøring av vedtak			
		Oslo kommune Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180	

3.1.5. Illustrasjoner

Ikke-juridiske illustrasjoner omfatter 2- og 3-dimensjonale tegninger/skisser, som viser planområdet og det innregulerte prosjektet relatert til sine omgivelser med fotomontasjer o.l. som gjengir situasjonen før og etter gjennomføring av planen. Disse illustrasjonene skal vise en mulig, maksimal utbygging basert på planforslaget og kan brukes til å forklare planens intensjoner, plantema og bestemmelser. Illustrasjoner har i utgangspunktet virkning som forklarende veiledning, ev. som retningslinjer. Både illustrasjoner og andre vedlegg kan imidlertid også gjøres juridisk bindende gjennom en reguleringsbestemmelse, jf. kart- og planforskriften §9 første ledd bokstav b. Henvisninger til illustrasjoner, enten de er retningsgivende eller juridisk bindende, kan være hensiktsmessig for å illustrere forhold ved planen som er vanskelige å fremstille på plankart eller med ord i bestemmelsene.

4. Reguleringsbestemmelser

4.1. Hjemmelsgrunnlaget

Plan- og bygningslovens § 12-7 inneholder en uttømmende liste over hva det kan gis reguleringsbestemmelser om. Hjemmelen gir betydelig rom for å tilpasse bestemmelsenes innhold og form til ulike, men konkrete plansituasjoner. Bestemmelser av en type som ikke passer inn i listen i pbl. § 12-7, vil være ulovlig å oppstille. Dette omfatter blant annet regler om saksbehandling og regler om privatrettslige forhold.

4.1.1. Begrensninger knyttet til hva som er «nødvendig»

Det følger av pbl. § 12-7 at det kan gis reguleringsbestemmelser «i nødvendig utstrekning». Vi skal likevel ikke lage reguleringsbestemmelser om forhold som uansett er sikret i gjeldende lover og forskrifter. Dersom forholdet er sikret i gjeldende regelverk, vil ikke reguleringsbestemmelsen være «nødvendig». I nødvendighetskriteriet ligger også at en reguleringsbestemmelse skal tilpasses til det detaljeringsnivået som anses som nødvendig for å ivareta det kommunen mener er viktig. Ved Kommunal- og moderniseringsdepartementets (KMD) behandling av klage på vedtak om reviderte bestemmelser i «småhusplanen» ga imidlertid KMD klare signaler om en betydelig bredde i hva som er nødvendig for en kommune å styre. I brev datert 04.02.2016 påpeker departementet at pbl. § 12-7 er en vid hjemmel for kommunen til å stille vilkår og spesifisere hvordan en enkelteiendom skal utnyttes, med rammer for utbygging og vern, krav til utforming av det fysiske miljø og krav til kvalitet, alt ut fra egenart og lokale forutsetninger.

4.1.2. Om krav til begrunnelse

Det materielle kravet om nødvendighet må ses i sammenheng med det generelle forvaltningsrettslige kravet om at vedtak må være saklig begrunnet. Av saksfremstillingen må det fremgå hvorfor vi mener at alle bestemmelsene som er foreslått, er nødvendige. Fastsatte maksimalhøyder eller spesifikke utformingsbestemmelser kan for eksempel anses som nødvendige for å bevare et gitt områdes karakteristiske preg, mens tidsbegrensninger for støyende industrivirksomhet kan anses nødvendig for å ta hensyn til naboer. For eksempel er det viktig også å begrunne hvorfor de ulike elementene i et miljøoppfølgingsprogram er nødvendige å stille krav om i reguleringsplaner (for prosjekter over en viss størrelse).

4.1.3. Hva vi ikke skal lage bestemmelser om

Vi skal ikke gjenta regler som uansett gjelder! Slik «dobbel» regulering kan åpne opp for unøyaktigheter i hvilke krav som egentlig stilles og dermed så tvil om hva som faktisk gjelder.

Erfaringsvis kan dette gjelde:

- det generelle forbudet mot inngrep i automatisk fredede kulturminner som oppstilles i kulturminnelovens § 3
- at utomhusarealer skal gis universell utforming, i prosjekter hvor slikt krav uansett følger av TEK10
- at en søknad skal forelegges Byantikvaren eller andre myndigheter, når slik samordningsplikt uansett følger av pbl. 21-5. Dersom den aktuelle instansen ikke står oppført på listen i pbl. §21-5, kan en bestemmelse om uttalelse inntas. Man har derimot ikke adgang til å delegere bort til andre myndigheter godkjenningsrett for søknader som Plan- og bygningsetaten skal behandle og beslutte.

Bestemmelser om ansvar

I reguleringsplaner kan man ikke endre de ansvarsroller som følger av lovteksten, privatrettslige avtaler eller ulovfestede prinsipper. Plan- og bygningsloven § 12-7 kan vanskelig tolkes som å gi hjemmel for denne type bestemmelser.

Økonomiske forhold, plikter, rettigheter eller krav om avgifter

Et eksempel kan være krav om bankgaranti for tilbakeføring etter masseuttak.

Regulering av privatrettslige forhold

Arealdisponering kan knyttes til virksomhet og eiendom, men ikke til person.

Dekning av kostnader til opparbeidelse eller andre tiltak

En reguleringsplan kan bare regulere hvordan en eiendom skal utbygges, ikke hvem som skal stå for utbyggingen eller bære kostnaden ved den. En reguleringsplan gjelder kun regulering av de fysiske omgivelsene og ikke økonomiske forhold, plikter, rettigheter eller privatrettslige forhold, med de begrensningene som følger av pbl. §§ 12-5 til 12-7 (om arealformål, hensyns-soner og bestemmelser i reguleringsplan). Hvem som står for en utbygging og hvem som bærer kostnadene ved denne, hører hjemme i den privatrettslige sfæren. Temaet er riktignok delvis berørt i og regulert av andre bestemmelser i plan- og bygningsloven, f.eks. pbl. kapittel 18 om opparbeidelse av teknisk infrastruktur og refusjon, og kapittel 17 om utbyggingsavtaler, samt i konsesjonslovgivningen, men selv disse lovbestemmelsene angir ikke konkret kostnadsansvarlig.

Bestemmelser med pålegg om skjøtselsplikt.

Vi skal i utgangspunktet ikke lage reguleringsbestemmelser med pålegg om utbedring og vedlikehold, fordi hjemmel for slike pålegg følger direkte av plan- og bygningslovens kapittel 31. Reguleringsplanen er imidlertid ekspropriasjonsgrunnlag for den aktuelle myndighetens rett til å gjennomføre rehabilitering, skjøtsel eller vedlikehold, for eksempel det kulturminnemyndighetene kan gjøre i bevaringsområder. Dette følger direkte av pbl. § 16-2 første ledd, som gir kommunestyret rett til å *«foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan»*, når grunneier ikke selv gjennomfører planen.

Det kan for øvrig, med hjemmel i pbl. § 12-7 nr. 6, gis bestemmelser for å sikre naturtyper og annen verdifull natur, knyttet til arealformålet grønnstruktur – naturområde, og for å tydeliggjøre hva som ikke er tillatt. For eksempel kan det gis bestemmelser om at *«...det ikke er tillatt med aktiviteter som vil ødelegge verneverdiene, eller å fjerne eller skade vegetasjon»*, eller *«at ...planting av fremmede arter ikke er tillatt.»*

I brev til Bymiljøetaten 25.10.2012 uttaler Fylkesmannen følgende:

«Det kan ikke gis bestemmelser om pålegg om skjøtselsplikt. Med hjemmel i Pbl: § 12.7 nr. 9 kan det imidlertid gis bestemmelser med retningslinjer for skjøtselstiltak innenfor arealformålet grønnstruktur – naturområde. Meningen med denne bestemmelsen er at bystyret skal kunne gi instruksjoner til kommunens egne etater med ansvar for å følge opp skjøtsel på arealer som de har ansvaret for å forvalte. Det vil si arealer som kommunen eier eller har avtalemessig råderett til.»

Bemerk:

Det kan også stilles krav om at det skal inngås avtaler om skjøtsel, for eksempel utbyggingsavtaler, eller grunneieravtaler om drift av skiløyper.

Eksempel fra reguleringsplanen Ekeberg skulpturpark (S-4601):

- Skjøtsel av vegetasjon, kulturminner, etablering av utsiktspunkter og siktakser skal utføres i henhold til retningslinjer gitt i ”Skjøtselsplan for Skulptur- og kulturminnepark Ekeberg”, datert 17.03 2011. Skjøtsel som ikke er beskrevet i skjøtselsplanen skal utføres i samråd med Byantikvaren og Bymiljøetaten.



Ekebergparken gir et storslått utsyn over byen og fjorden. Den gamle skogsparken med rikholdig blandingsskog er blitt mer tilgjengelig med rehabiliterte stier, ny lyssetting, synliggjøring av spor fra fortiden og innpassing av ulike kunstverk. Et trappeanlegg, laget i forbindelse med et tysk krigskirkegård, er restaurert med ny skifer og etablering av sittegrupper som omskaper krigsmonumentet til et generøst rom med flott utsikt. Forslagsstiller: C. Ludens Ringnes stiftelse. Landskapsarkitekt: Bjørbekk & Lindheim AS.

Forhold som avviker fra byggeforskriftenes bestemmelser om måling av bygningshøyde.

Reguleringsbestemmelser må innordne seg det som ellers er fastsatt i plan- og bygningslovgivningen. I tillegg til gesimshøyde og mønehøyde (de to høydebegrensingene som er definert i TEK § 5-9, med måleregler i § 6-2) kan vi imidlertid også bruke begreper som total høyde. I KMD's behandling av klagen på småhusplanen kom departementet til at planens bestemmelse om «total høyde» er lovlig å bruke. Tiltakets totale høyde er i småhusplanen § 10 definert slik: «samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger, maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b.» (se illustrasjon i 4.5.1. Gesims og mønehøyder.)

Departementet viser her bl.a. til pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 som hjemler bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger, herunder en bygningens høyde og høydeplassering, samt bestemmelser om høyde og form på terreng. Departementets vurdering er at dersom man benytter begrepene i TEK for angivelse av høyder så må forskriftens måleregler benyttes, men at det også kan brukes andre måter å beregne høyder på. Småhusplanens angivelse av total høyde, som angitt i illustrasjonen vist i 4.5.1. Gesims og mønehøyder, er for bl.a. å begrense den samlede terrenginnhøyden i bratt, skrånende terreng.

4.2. Disposisjon for de vanligste reguleringsstemaene

4.2.1. Generelt om temaer og oppsett

Hvilke bestemmelser som bør tas med i den enkelte reguleringsplan kommer blant annet an på hvilke fellesskapsinteresser som er aktuelle i saken, og hvilke mål og ambisjoner som planmyndigheten og forslagstiller har for utvikling av arealene. Det er likevel en del temaer som går igjen, som det er nødvendig å lage bestemmelser om: avgrensning av planområdet med henvisning til reguleringsplankartet, arealbruksformål og evt. hensynssoner, utnyttelse, plassering og høyder, samt i krav til fysisk utforming, avkjørsel, bil- og sykkelparkering, miljøstandarter og eventuelt rekkefølge. I denne veilederen er det tematisk tatt utgangspunkt i en tradisjonell oppstilling av reguleringsstemaer (hvorav punktene 1, 2 og 9 er behandlet foran):

1. avgrensning av planområdet
2. arealformål og hensynssoner
3. utnyttelse
4. plassering
5. høyder
6. utforming
7. trafikk
 - a. trafikkarealers bredde og utforming
 - b. avkjørsel
 - c. parkering
8. miljø
 - a. kvalitetsprogram for miljø og energi
 - b. fjernvarme
 - c. overvannshåndtering
 - d. renovasjonsløsninger
 - e. støy
9. bestemmelser til hensynssoner
10. rekkefølgebestemmelser

Listen over er veiledende. Ikke alle reguleringsplaner har behov for alle temaene over, mens noen trenger flere. Det er likevel noen fordeler ved at vi lister opp temaene i relativt lik rekkefølge i alle planer. Dette gjør at alle som skal lese planen (folkevalgte, utbyggere, forslagstillere, konsulenter, sektormyndigheter, saksbehandlere, berørte og naboer), raskere kan finne relevant informasjon og sammenligne planer. Overordnede krav kommer før de mer detaljerte. Bestemmelser som tematisk hører sammen, settes opp etter hverandre. For planer som er inndelt i flere felt, er det hensiktsmessig at de overordnede, feltovergripende bestemmelsene som gjelder for hele planområdet samles tidlig, typisk som fellesbestemmelser, og at man deretter setter inn bestemmelsene som skal gjelde for de enkelte felt eller arealformål.

Om ny mal for oppsett av reguleringsbestemmelser

Oslo kommune / Plan- og bygningsetaten er nå i ferd med å innføre en helt ny struktur for oppsett av reguleringsbestemmelser, basert på utvikling av en ny nasjonal / interkommunal standardmal i regi av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Denne strukturen må alltid tilpasses den enkelte plans omfang og kompleksitet, men vil i hovedtrekk ha følgende struktur og rekkefølge:

1. planens hensikt
2. fellesbestemmelser for hele planområdet (ev. også fellesbestemmelser for arealformål eller angitte felt, innunder pkt. 3)
3. bestemmelser til arealformål (inkl. utnyttelse, plassering, høyder, alle funksjons- og kvalitetskrav til utforming, trafikk- og miljøkrav)
4. bestemmelser til hensynssoner
5. bestemmelser til bestemmelsesområder
6. rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring
7. dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

4.3. Utnyttelse

4.3.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting er blant de viktigste reguleringsstemaene fordi virkningen en eiendom har på sine omgivelser i stor grad bestemmes av omfanget av virksomheten som pågår på denne eiendommen, for eksempel støy, trafikk til og fra, parkeringsforhold osv. I tillegg kommer de rent fysiske effektene av bebyggelse og anlegg, blant annet typologi som preger nærområdet, utstrekning og byggehøyder som tar sol og utsikt osv. Jo større omfang av en virksomhet, desto mer effekt vil dette normalt gi for områdene rundt, og desto større grunn er det til å være påpasselig med å vurdere krav til gode løsninger, visuelt og funksjonelt, og ev. avbøtende tiltak.

Når vi vurderer hvilken utnyttingsgrad som bør fastsettes for eiendommen, vil viktige momenter være:

- hvilken bruk eiendommen skal reguleres til, for eksempel type boligbebyggelse, forretninger, nærmere definert offentlig eller privat tjenesteyting, ulike næringsformål osv.
- hvilke innbyrdes arealbrukskonflikter disse reguleringsformålene eventuelt kan innebære, og hva som er (praktisk) mulig å få til på den enkelte tomt
- hvilke hensyn som må tas til omkringliggende eiendommer, eksempelvis om disse har bebyggelse med støyfølsomme arealbruksformål, enhetlig bebyggelsesstruktur, viktige kulturminner, eller er et sårbart naturområde

Ofte vil det allerede være gitt føringer og retningslinjer for maks grad av utnytting i overordnede planer som langt på vei styrer graden av utnyttelse som reguleres.

Type utnyttingsgrad

Ved valg av type utnyttingsgrad, benytter vi som hovedregel alternativene som framgår av byggt teknisk forskrift (TEK). Beregnings- og måleregler for grad av utnytting følger kapittel 5 og 6 i byggt teknisk forskrift. For veiledning om hvordan grad av utnytting i BYA og BRA måles og kartfestes, se veiledning H-2300 B: Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler av 20. januar 2014.

Grad av utnytting skal føres på plankartet. I reguleringsbestemmelsene kan man angi maksimum grad av utnytting, noen ganger minimum utnyttingsgrad for de enkelte formålene, gjerne koblet til et rekkefølgekrav:

- Barnehage med minimum [xx m²] [BRA], [4 avdelinger] skal være oppført før det gis brukstillatelse til [yy tiltak].

I tilfeller der det f.eks. er viktig med utbygging av en stor nok barnehage (som i eksemplet over), at en viss mengde terrengoppfylling eller en viss andel kulturaktiviteter eller lignende skjer, er det nødvendig å bruke minste areal og «skal».

Om beregning av arealer under, og delvis over/delvis under terreng

Hovedregelen i TEK (TEK § 5-4 om grad av utnytting) sier at alt areal under terreng skal medregnes i BRA, men at beregning kan unntas når dette sies spesifikt i reguleringsbestemmelser, jf. eksemplene i kulepunktene under.

Om beregning av BRA for tenkte (teoretiske) plan

Hovedregelen i TEK (§ TEK § 5-4 om grad av utnytting) sier at i bygninger med etasjehøyder over 3 meter beregnes bruksarealet som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter. Men det kan gjøres unntak fra forskriftens hovedregel og fastsettes i reguleringsbestemmelser at bruksarealet ikke skal regnes med tillegg for tenkte plan. Dette er en mye brukt bestemmelse for næringsbygg, jf. eksemplet i siste kulepunkt under.

Eksempelbestemmelser

I bestemmelsene kan grad av utnytting angis slik:

- Maks. [min.] tillatt [BRA] = [skal være] [xx] m².
- Maks. tillatt [% BYA] = [xx] % .
- Maks. tillatt [T-BRA] = [xx] m² .
- Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.
- Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.
- Parkeringsareal med himling under kote [XX] skal ikke medregnes i BRA.
- Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

4.4. Plassering

4.4.1. Plassering av bebyggelse

Bebyggelsens avstand til vei og nabogrense bestemmes i utgangspunktet av plan og bygningsloven § 29-4, veiloven § 29 og § 30, jernbaneloven § 10 og veileder til forskrift om elektriske forsyningsanlegg § 6-4 og § 7-4. Byggegrenser som fremgår av annen lovgivning, skal tegnes inn på plankartet. Detaljreguleringen kan imidlertid, etter medvirkning fra den aktuelle sektormyndigheten i den konkrete planen, fastsette andre byggegrenser enn de som generelt er fastsatt av annen lovgivning. Dette er særlig aktuelt i tette, bymessige situasjoner. Der plankartet/planbestemmelsene angir annen plassering enn sektorlovene, har reguleringsplanen fortrinn.

Byggegrenser fastsatt i plan

Mer spesifiserte byggegrenser kan fastsettes i reguleringsplanen, enten i bestemmelsene, i plankartet eller i begge. Det må fremgå klart av planen at plassering av bebyggelse og anlegg er bindende. Hvor byggegrenser er fastsatt i plan, går disse foran de generelle, lovfastsatte byggegrensene. Byggegrenser angir yttergrensene for hvor bygget kan plasseres.

Ved bruk av byggegrenser og bestemmelsesgrenser kan kommunen på en enkel måte sikre en viss forutsigbarhet for utformingen av bygningskroppen, utearealenes størrelse og plassering på tomten, blant annet nødvendig solbelysning. Byggegrenser gir også naboer og berørte større forutsigbarhet i reguleringsprosessen.

I tillegg til å fastlegge plassering av selve bygningskroppen er det også mulig å fastlegge plasseringen av ulike deler av bygningen, for eksempel inngangspartier, inntrukket toppetasje og utkragede bygningspartier. Det kan også vises både indre og ytre byggegrenser, f.eks. for karrebebyggelse. Ved hjelp av en bestemmelsesgrense kan vi for eksempel angi plasseringen av et parkeringsanlegg under terreng, når dette anlegget skal plasseres utenfor den byggegrensen som gjelder for bebyggelse over terreng.

Eksempelbestemmelser:

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense [og regulerede høyder] som vist på plankartet.
- Fasade mot [gate], [nord, angi annen retning] skal ligge i byggegrensen.



Foto: PBE/Rune Clausen

Eksempel på plassering i byggegrense. Fasade-rekken «Barcode» langs Dronning Eufemias gate, Bjørvika i Oslo: Alle bygningenes fasader mot tilliggende gate i sør er eksakt plassert i pålagt byggegrense i reguleringsplanen og gir gaten et klassisk og bymessig forløp, med et representativt preg. Når bygningene som her er helt ulikt utformet med sterkt varierende volumer, høyder, fasadeflater, farge- og materialbruk, bidrar en bestemmelse om plassering i byggegrense til å «holde bebyggelsen på plass», innenfor et byplanmessig helhetlig konsept. Forslagsstiller: Oslo S Utvikling AS, Arkitekter: MVRDV, A-lab, Sj-arkitekter, Snøhætta, DARK Arkitekter AS, Lund Hagem Arkitekter.

- Balkonger og karnapper f.o.m. 3. etasje kan krages maks [x] meter ut over [byggegrense], [formålsgrense], [fasadeliv].
- Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk parkering, som vist på plankartet.
- Øverste etasje skal være minimum [xx] meter, [for eks. 3 m] inntrukket fra byggegrense [fasadeliv].

4.5. Høyder

4.5.1. Gesims og mønehøyder

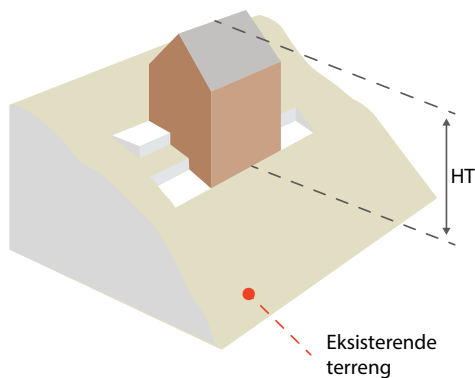
Gesims- og mønehøyder kan fastsettes i bestemmelser til plan, jf. TEK10 § 5-9 siste punktum. Høyder kan også vises på plankartet, men bør angis enten i bestemmelser eller på kartet, ikke begge deler.

Høyder skal som hovedregel angis og måles i henhold til TEK10 §§ 5-9 og 6-2. Disse målereglerne kan ikke fravikes når de benyttes i reguleringsplan, og høyden skal ikke bare angis i etasjetall. Gesims- og mønehøyder skal angis enten med kotetall eller med antall meter målt fra eksisterende eller ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK10 § 5-9 og § 6-2(1). Ved behov kan planbestemmelsene fastsette at høyder i stedet skal måles i forhold til ferdig planert terreng, eksisterende terreng, gatenivå eller en nærmere fastsatt kotehøyde. I flesteparten av Oslo kommunes detaljreguleringer angis bygningshøydene med kotetall. Høyder kan også fastsettes på andre måter.

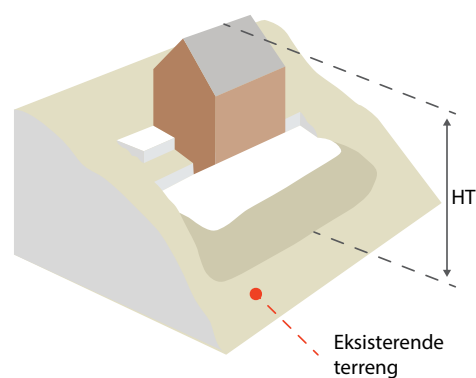
Eksempel fra S-4220 («Småhusplanen») § 10, om fastsettelse av gesimshøyder i bratt skrånende terreng:

Følgende høyder tillates:

- A. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- B. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. A forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

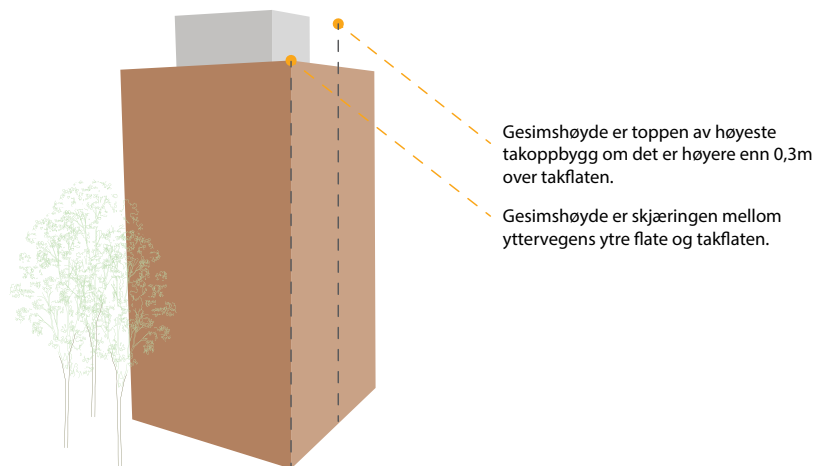
Bygningens høyde «oppad» angis som enten mønehøyde, gesimshøyde eller begge, avhengig av planlagt takform. Fordi en bygningens nær- og fjernvirkning kan være ulik avhengig av takformen, kan det noen ganger være hensiktsmessig å ha bestemmelser om ulike høyder, avhengig av om det bygges skrå eller flate tak. Det kan settes begrensninger i reguleringsbestemmelsene som for eksempel kan kreve at bebyggelsen skal oppføres med flate tak.

4.5.2. Om mønehøyde

Skal bebyggelsen oppføres med skråtak (bl.a. saltak eller saltak-lignende takformer som valmtak, buetak eller foldetak) skal høyden oppad angis som mønehøyde. Mønehøyde regnes til der hvor skråflatene møtes, eller – som ved pulttaksformer (tak med kun en skråflate) til takets høyeste punkt.

4.5.3. Om gesimshøyde

Dersom bebyggelsen skal oppføres med flatt tak, skal høyden oppad angis som gesimshøyde. TEK10 § 6-2, første ledd definerer gesims slik:



§ 6-2. Høyde

(1) Gesimshøyde er høyde til skjæringen mellom yttervegns ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med et takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget/parapetet. Gesimshøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

4.5.4. Om takoppbygg

For bygninger som har takoppbygg for heis eller trapp, tekniske takoppbygg, parapet som stikker mer enn 30 cm opp over takflaten, eller tette rekkverk og leegger, skal gesimshøyden altså regnes til toppen av bygningens høyeste punkt, typisk til toppen av det høyeste takoppbygget (se figur over).

Husk:

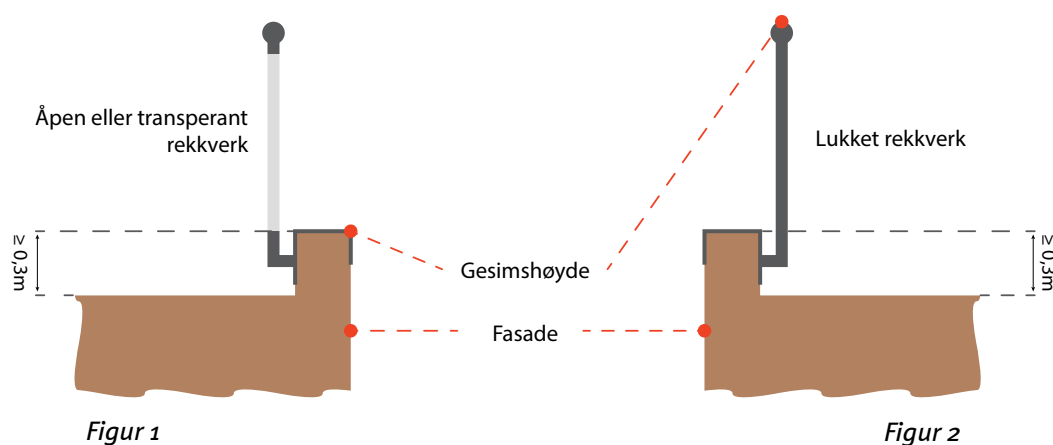
For bygninger uten takoppbygg regnes gesimshøyden til toppen av parapet, eller toppen av tette rekkverk (se figur 2 neste side).

Også andre bygningsmessige innretninger på tak kan påvirke bygningens reelt opplevde gesimshøyde og utnyttingsgrad. Dette må vi vurdere konkret i hvert enkelte tilfelle, med utgangspunkt i hvordan det enkelte takelementets påvirker bygningskroppens nær- og fjernvirkning. For eksempel vil elementer som kan øke den generelle bokvaliteten, som parasoller, hagemøbler, planter eller åpne, transparente rekkverk i for eksempel glass eller spiler, ikke få betydning for gesimsfastsettelsen, men de kan likevel bidra til å øke den opplevde bygningshøyden.

Husk:

Dersom bygningen har slike takelementer som beskrevet over, skal gesimshøyden regnes til skjæringen mellom ytterveggs ytre flate og takflaten (se figur 1 under).

Fastsettelse av gesimshøyder:



Standard bestemmelser som kan brukes:

For bebyggelse som skal oppføres uten takoppbygg:

- Tillatt gesimshøyde [gesims - og mønehøyde] er vist på plankartet. Takoppbygg tillates ikke. Gesimshøyden skal regnes til [toppen av tette rekkverk], [skjæringen mellom ytterveggs ytre flate og takflaten].

For bebyggelse hvor takoppbygg tillates:

- All bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og [maksimale], [regulerte] høyder som er angitt på plankartet. [Maksimale], [regulerte] høyder inkluderer takoppbygg innenfor maksimum 15 % [xx %] av takflatens underliggende areal.

4.6. Utformings-, funksjons- og kvalitetskrav

4.6.1. Generelt om utforming og visuelle kvaliteter

I reguleringsbestemmelsene må man angi spesifikke krav til «utforming, herunder estetiske krav og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet», jf. §12-7 nr. 1. I tillegg gir pbl. § 12-7 nr. 4 adgang til å stille «funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal.» Bestemmelser om krav til kvalitet eller funksjon kan også inneholde spesifikke krav til bokvalitet, som for eksempel krav til gjennomgående leiligheter med gode dagslysforhold og stille (støybeskyttet) side, og krav om tilgang til sammenhengende og solfylte uteoppholdsarealer.

Ifølge forarbeidene er det i denne lovbestemmelsen gitt en hjemmel til å fastsette hvordan arealer og bygninger skal brukes funksjonelt og utformes kvalitativt, inkl. estetisk utforming av alle typer arealer, bygg og anlegg. Gjennom Kommunal og moderniseringsdepartementets behandling av klage på vedtak om reviderte bestemmelser i Småhusplanen er denne forståelsen av §12-7 styrket og utdypet.

Fordi ulike utformings-, funksjons- og kvalitetskrav kan være overlappende, samles de her i et felles kapittel. Disse kravene kan også samles opp i en enkelt, eller flere etterfølgende bestemmelser i reguleringsplanen, dersom en annen inndeling oppfattes som mer hensiktsmessig.

Om begrunnelse og sammenheng

Som alle andre reguleringsbestemmelser må også utformings- funksjons- og kvalitetskrav ha en saklig begrunnelse og være selvstendige bestemmelser, supplere eller utdype, men ikke gjenta krav som allerede er ivarettatt i lovtekst eller forskrifter. Begrunnelsen vil ofte ha sammenheng med planens hovedhensikt og de ulike reguleringsformålene, eller føringer som følger av tiltakets omgivelser og som er avklart i plansakens område- og prosessavklaring og påfølgende oppstartsmøte. Hvilke utformingskrav som bør formuleres, kommer an på behovene i den enkelte sak.

Det kan blant annet være behov for å:

- sikre og definere godt egnede, solfylte, støybeskyttede, tilstrekkelig store og sammenhengende uteoppholdsarealer til boliger, skoler og barnehager
- sikre merverdi for byen gjennom utformingskrav som gjør at nye prosjekter bidrar til å gi estetiske og/eller funksjonelle løft, spesielt til nedslitte byområder
- sikre og beskrive ønsket tilkobling til blå/grønn/grå, teknisk eller sosial infrastruktur
- konkretisere innholdet i infrastrukturtiltak, som skal kobles til rekkefølgekrav og danne grunnlag for utarbeidelse og senere gjennomføring av utbyggingsavtaler (Husk at utformingskrav skal holdes adskilt fra rekkefølgekrav!)
- sikre rammer for å tilrettelegge for byliv, det vil si aktiv bruk av byens offentlige rom og forholdet mellom disse og enkeltbygningers funksjoner
- sikre ønsket grad av bymessighet (definert som samspillet mellom funksjoner, fasade ut mot gate i 1. etasje og bygulvet på gateplan inn mot bygning) som bidrag til byens liv og funksjoner
- sikre bedre sammenhenger og høyere og mer bymessige kvaliteter også i «åpen by»-områder
- videreføre eller styrke eksisterende gate- og byromstruktur og bebyggelsesstruktur, eller å sikre tilsvarende nye strukturer i transformasjonsområder
- ivareta overordnede landskapshensyn

- ivareta fjernvirkning, viktige horisontlinjer, fond- og aksevirkninger og siktsoner (-akser, -linjer eller -sektorer)
- ivareta eller underbygge arkitektoniske og historiske særtrekk i nærområdet, både i enkeltbygg, gateløp og plassdannelser



Foto: Element ArkitekterAS

Lærernes hus: Utdanningsforbundets konferansesenter i Osterhaus' gate 4 A, Oslo sentrum. Godt eksempel på samspill med eksisterende, verneverdig nabobebyggelse. Huset er utført i stor kontrast til nabobygningene, men er samtidig oppført i flukt med deres gesimshøyder og fasadeliv, slik at målestokken er uendret. Bygningen er oppført uten forutgående plan. Her kunne f.eks. krav om pålagt byggegrense i flukt med nabobygningenes fasadeliv mot gate, og krav om å bygge fra gavl til gavl med gjennomgående gesimshøyde, vært sikret i nye reguleringsbestemmelser. Vinner av Oslo bys arkitekturpris 2009. Mellom tiltakshaver: Utdanningsforbundet v/Hausmannsgate utvikling AS. Arkitekter: Element Arkitekter.

- sikre samspill med, eller bevisst og ønsket kontrast til vernet nabobebyggelse og -anlegg
- sikre variasjon eller helhetlig virkning i utformingen av bygningsvolumer og fasader, særlig ut mot offentlig gate og plass
- bidra til et fysisk kvalitetsløft i området, gjennom krav til en definert standard eller bestemt type materialbruk (for eksempel naturstein i stedet for asfalt eller betong)
- bidra til et funksjonelt kvalitetsløft i området gjennom spesifiserte krav til for eksempel by-møbler og belysning

Hvordan formulere bestemmelser om utforming?

Utformingskrav bør utformes mest mulig konkret, presist og entydig, samtidig som de ikke går lenger enn behovet for bestemmelsen tilsier. Tallfest kravene så langt dette er mulig og hensiktsmessig, slik at bestemmelsene i størst mulig grad er målbare, heller enn skjønnsmessige. Bestemmelsen bør i størst mulig grad formuleres positivt i forhold til hva som ønskes oppnådd med bestemmelsen (f.eks.: Det skal sikres 3 timers sol på terreng). Når vi påbyr noe bruker vi **skal**, og bare helt unntaksvis **bør**, dersom vi nøyer oss med å anmode om noe. Alternativt, når det er noe vi kan, men ikke må, bruker vi **[kan]**, **[kan vurderes]**, **[kan tillates]**, **[tillates]**.

Det er viktig å presisere at omfanget av krav til utforming, og detaljeringsgraden i disse, må avveies mot sakens omfang og kompleksitet, og hva som uansett kan styres like godt eller bedre i plankartet. Utformingskrav bør formuleres så tydelig og spesifikt at det i den påfølgende byggesaksbehandlingen fremstår rimelig åpenbart om kravet kan anses å være oppfylt eller ikke. Forhold som ennå ikke er avklart, kan formuleres som funksjonskrav (f.eks. 3 timers sol på terreng, blågrønn arealfaktor = 0,2, o.l.) uten at den fysiske løsningen er tegnet inn på plankartet eller beskrevet i bestemmelsene.

Om bruk av illustrasjoner

Ulike illustrasjoner kan i enkelte tilfeller brukes for å utdype, presisere eller eksemplifisere dem. Illustrasjoner kan i bestemmelsene gjøres enten praktisk veiledende eller formelt bindende. En forutsetning for å gi en illustrasjon rettsvirkning, som del av reguleringsplanen, er at den utpekte illustrasjonen inngår i bestemmelsesteksten, eller er som selvstendig dokument referert til og identifisert med dato og tegningsnummer, behandlet og vedtatt som del av planen. Byggetegninger må være målsatt i forhold til de tema tegningene skal styre.

Eksempel på reguleringsbestemmelser som gjør en illustrasjon både praktisk veiledende og rettslig bindende:

- Som vedlegg til reguleringsplanen følger illustrasjonsplan datert [dd.mm.åååå]. Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for utforming av [utomhusplan/ landskapsplan/byggeplan/takplan].
- Som vedlegg til reguleringsplanen følger fasadeillustrasjon datert [dd.mm.åååå], som skal legges til grunn for senere detaljutforming av fasade[r] mot [gate, byrom].
- De tillatte gesims- og mønehøyder forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade (jf. avsnitt 4.5.1 Gesims og mønehøyder, og illustrasjon til småhusplanens § 10).

4.6.2. Arkitektonisk utforming

Reguleringsbestemmelser med konkrete, stedlig vurderte krav til arkitektonisk (estetisk og funksjonell) utforming av bebyggelse og anlegg kan være avgjørende for å sikre en helhetlig og samtidig variert utforming av bygningsvolum og fasader. I sum og over tid vil gode enkeltprosjekter påvirke hele gateløp, byrom og sammenhengende byområder og dermed også bidra til å sikre ønsket grad av bymessighet og rammer for å tilrettelegge for byliv, ved aktiv bruk av byens offentlige rom. Slike reguleringsbestemmelser bør også, sammen med plankartets byggegrenser, i nødvendig grad ivareta viktige romlige sammenhenger i gate- og byromstrukturer og ta hensyn til eksisterende, ofte verneverdige bebyggelsesstrukturer og enkeltbygninger. Krav til arkitektonisk utforming bør bidra til å fornye etablerte områder, visuelt løfte planområdets eller prosjektets nærområder og samtidig gi gode rammer for nye, fysiske og funksjonelle sammenhenger.

Eksempel på overordnet, generell bestemmelse om byforming og landskapstilpasning, hentet fra KP 2015, som bør konkretiseres ytterligere for å tilpasses detaljreguleringsnivå:

- Tiltak skal utformes bevisst i forhold til [angi/konkretiser viktige siktlinjer, betydningsfulle byggverk, kulturminner eller landskapstrekk], og slik at material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas. (Fra KP 2015, § 7.3.2.)

Bestemmelsen fra kommuneplanen som er gjengitt over kan f.eks. konkretiseres som følger:

- Tiltak skal plasseres 2 meter tilbaketrukket fra eksisterende fasadeliv, med overgang til eksisterende bebyggelse gjennom nedtrapping av nye volumer.

Utforming begrunnet i omgivelsenes karakter:

Ved regulering av større utbyggingsprosjekter, f.eks. i områdereguleringsplaner, i eller med en kompleks bystruktur kan det være riktig å formulere et samlet, overordnet krav til arkitektonisk utforming, basert på bevisst bruk av bestemte ordensprinsipper. Eksempel på en slik overordnet bestemmelse for arkitektonisk utforming innenfor et større planområde:

- Bebyggelsen skal fremstå helhetlig utformet. De enkelte [bygningene], [konstruksjonene], [anleggene] skal utformes etter felles prinsipper for sammensetning og oppdeling av volum og volumenes material- og fargebruk, eventuelt i kombinasjon med andre arkitektoniske virkemidler.

Dokumentasjonskrav til bestemmelsen over:

- Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for felles utformingsprinsipper for sammensetning og oppdeling av volum, og for bruken av dem.

Andre, alternative eksempler: (se illustrasjon neste side)

- Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med variasjon i [volumoppbygging, materialbruk, fargesetting].



«Chokoladefabrikken», Malmøgata 9-13 m.fl., Oslo, indre by øst. Godt eksempel på utforming med variasjon i både volumoppbygging, materialbruk og fargesetting. Ombygging, fortetting og «infill» i eksisterende, delvis verneverdige kvartalsbebyggelse med bolig, barnehage, næring og kultur. Den sammensatte karakteren og arkitektonisk varierte miksen er beholdt og videreført i nybygg, påbygg og tilbygg. Reguleringsplanen stiller i bestemmelsene høye krav til at ny fasade skal gis meningsfull tilpasning til den bevaringsverdige fasaden. Forslagsstiller: Otium AS. Arkitekt: Narud Stokke Wiig AS.

- Bebyggelsen skal utgjøre en karrestruktur. Felt [B], [x] skal utformes som [2] [x antall] kvartaler. Kvartalene skal bygges opp av flere separate bygg. Innenfor hvert kvartal skal bebyggelsen variere i høyder og arkitektonisk uttrykk langs alle gater, byrom og inn mot gårdsrom. (Bygget på saksnr. 201213588)

Andre eksempler som kan beskrive stedspesifikke krav til utforming begrunnet i omgivelsene:

- Bebyggelsen innenfor planområdet skal danne et rolig bakteppe for [navngi bygning, konstruksjon, anlegg, byrom, grønnstruktur, etc.] ved [lik gesimshøyde], [samme materialbruk], [eller beskriv på annen måte hvordan denne virkningen oppnås]. (Bygget på detaljregulering for Bjørvika, felt B1 og B4, S-4812).
- Bebyggelsen skal føye seg inn i [navngi gate, allmenning e.l.], gjennom [plassering mot gate], [gesimshøyder], [fasadeutforming], [materialbruk], [ved at ... beskriv på annen måte hvordan denne virkningen oppnås].
- Materialbruken på overflater i [gater/fortau/torg/plasser/allmenninger (etc.)) skal bestå av en kombinasjon av [naturstein/betong/tre (etc.)]. Dominerende materialbruk, [mer enn xx % (f.eks. mer enn 50 %)], skal være [naturstein og tre (el.lign.)].



Langkaia, i Bjørvika vis-a-vis operaen, er opparbeidet som en del av havnepromenaden og fungerer som et grønt bindeledd mellom de kommende allmenningene Operaallmenningen og Festningsallmenningen, og er et godt eksempel på utforming av et offentlig byrom med bevisste kombinasjoner av materialbruk. Det nye byrommet langs sjøfronten har plantefelt med gress, trær og stauder, sitteplasser og skatepark. Vegetasjonen gir denne strekningen en tydelig karakter. Prosjektor-lys fra høye master i skillet mellom oppholds- og bevegelsessone, i tillegg til effektbelysning i plantebedene, gir området et særpregt nattlys. Forslagsstiller: Bjørvika Infrastruktur. Landskapsarkitekt: SLA A/S.

Foto: iGuzzini

- Trafostasjoer og andre mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger og/eller terreng, slik at de ikke er [synlige][fremtredende] i området.

4.6.3. Bymessighet og byens «kanter»

Når vi regulerer prosjekter som skal bidra til økt bymessighet i områder hvor ny utbygging finner sted, og sikre dette i eksisterende byområder, bør vi bruke bestemmelser for utforming i den såkalte «kantsonen», det vil si overgangen fra bygulvet til byggets 1. etasje. Denne kan beskrives med begrepene «funksjon», «fasade» og «flate» (og møtet/samspeillet mellom disse), definert slik de gjør i København kommune:

- **Funksjon:** type virksomhet innenfor vegg mot gate og byrom, i første etasje eller på gateplan
- **Fasade:** utforming av yttervegg mot gate og byrom, i første etasje eller på gateplan
- **Flate:** funksjon på gateplanet, bakkenivået eller terrenget og inn mot bygningskroppen, det vil si fortau, gate, torg, plass, park eller naturområde.



Foto: PBE/Kjell Kristian Jacobsen

Eksempel på kantsone mot gate/byrom i Berlin. Inngangsparti med store vindusåpninger i en nisje i vegglivet inn mot et serveringsted. Den lille romdannende inntrekningen i den åpne, aktive fasaden er utnyttet med sittebenker og cafebord ut mot og delvis inn på fortau, med belegstein i ulike formater.

Funksjon (eksempler på bestemmelser):

- Første etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet mot gater og byrom og være minimum 5 meter høy. (Fra Filipstad områderegulering til offentlig ettersyn, saksnr. 200906549)



Eksempel på publikumsrettet funksjon mot gater og byrom: Uteområde på Tjuvholmen i Oslo, uterom for offentlig opphold og ferdsel, lagt inn mot bygninger med åpne fasader for utadvendte virksomheter, i hovedsak spisesteder tilrettelagt for uteservering inntil bygningsfasadene. Fonteneskulptur og tuntre gir byrommet ekstra særpreg og beriker fasaden på gateplan. Reguleringsplanen for Tjuvholmen krevde åpne, allment tilgjengelige fotgjengerforbindelser og torg, med utforming som urbane parker/plassrom. Forslagsstiller: Aspelin Ramm Eiendom AS. Landskapsarkitekt: Bjørbekk & Lindheim AS.

- Forretning, bevertning og annen publikumsrettet virksomhet tillates kun etablert i første etasje. Hver enhet skal ha inngang fra, og være henvendt mot, gater og byrom. (Fra Filipstad områderegulering til offentlig ettersyn saksnr. 200906549)
- Boliger [og kontorer] tillates plassert fra og med 2. etasje ut mot [navngi gate, byrom]. Boliger [og kontorvirksomheter] kan [skal] ha adkomstfunksjoner i 1. etasje mot gate.
- Forretningsenheter tillates opp til maks. samlet størrelse = [400] m2 BRA, inklusive nødvendig betjeningsareal.
- Det kan [innenfor felt x] tillates [1, 2] større forretningsenheter for dagligvarer, med samlet størrelse på inntil [xx] [400] m2 BRA, inkludert nødvendig betjeningsareal.
- Fasaden [på gateplan, i 1. (og 2.) etasje] skal være [åpen] [transparent], slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot og er synlig fra [(evt. navngi) gate, byrom (etc.)].
- Parkeringsareal i kjeller eller underetasje skal omkranses av [forretningsareal], [annet publikumsrettet areal] mot [navngi gate, byrom etc.].

Fasade (eksempler på bestemmelser):

- Bebyggelse mot [navngi gate, byrom] skal plasseres med hovedveggliv i byggegrense.
- Bebyggelsens fasader skal gis en småskalert utforming med høy grad av variasjon i form av fasadesprang, relieffvirkning og med bruk av mer enn [x antall] bygningsmaterialer. [Maksimum [xx %] av fasadenes flater kan være glass]. Fasader skal deles opp med vertikale felt i en jevn rytme, tilbaketrukket [minimum xx m/cm, eller mellom xx og yy m/cm] fra [hovedveggliv, formålsgrense eller byggegrense]. (Bygget på tilsvarende bestemmelse i S-4812)
- Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp, gjennom fasadesprang, relieffvirkning og bruk av mer enn [x antall] materialer. (Basert på S-4812)

Eksempel på bymessig fasade i Parkveien 5 b-c: infill-prosjekt med boligbygg i 5 etasjer på en smal resttomt. Ut mot gaten er huset kun 7 meter bredt, men fasaden er rikt variert med bruk av kobber, varmebehandlet furu, glass, eksponert betong og grålakkert stål. Nybygget bidrar til variasjon i hele gateløpet gjennom urbane kvaliteter og en arkitektonisk utforming som både gir kontrast til og slektskap med tilstøtende bygg. Bygningen er oppført uten forutgående plan. Her kunne f.eks. krav om publikumsrettede funksjoner i 1. etasje, pålagt byggegrense i flukt med nabobygningenes fasadeliv mot gate, og krav om å bygge fra gavl til gavl



(men med mulighet for å fravike gjennomgående gesimshøyde) vært sikret i nye reguleringsbestemmelser. Vinner av Oslo bys arkitekturpris 2012. Tiltakshaver: Infill AS. Arkitekter: KIMA Arkitektur og MAD AS.

- Innenfor [angi] bestemmelsesgrenser tillates utkraget fasadeelementer med dybde på inntil 1 meter, som balkonger, karnapper og baldakiner over formålsgrense fra og med 3. etasje. (S-4825)
- Det skal [i hvert av feltene x og y] være [x antall] åpninger/passasjer i bebyggelsen ut mot [ev. navngi] gate. Åpningene skal ha en [minimum høyde = x meter og minimum bredde = y meter]. (Bygget på tilsvarende bestemmelse i S-4812)

- Karrebebyggelsen skal ha passasjer og større åpninger for å sikre gode forbindelser til gårdsrom. Overbygde passasjer/åpninger skal ha minimum [xx meter], [x etasjers] fri høyde. (Saksnr. 201213588)



Eksempel på passasjer og større åpninger i fasade: Dronning Eufemias gate 30, Bjørvika i Oslo, kontor for DNB's hovedkvarter, sett fra Wismargata. Utforming av en raus gangpassasje, i form av en høy og bred bygningsåpning på gateplan. Dette er del av den tverrgående og allment tilgjengelige byromspassasjen som går gjennom hele Barcoderekken på tvers, parallelt med Dronning Eufemias gate og Trelastgata. Reguleringsplanen krever at det anlegges en slik gangpassasje gjennom planområdet, for bevertning, utstillingslokaler o.l. publikumstilgjengelige arealer. Forslagsstiller: Oslo S Utvikling AS. Arkitekter: MVRDV.

- Minst [60], [xx] % av fasaden skal bestå av transparent materiale som ikke kan dekkes til.
- Boligenes inngangsparti skal plasseres mot [navngi gate] [gårdsrom].
- Det skal være minimum [x antall] innganger til publikumsfunksjoner i bebyggelsen langs hver kvartalfasade fra alle omkringliggende byrom, gater og torg/allmenninger. (Fra S-4812)
- Det skal være inngangsdører for publikumsfunksjoner mot gaten med maksimum [xx meter] avstand mellom hver inngangsdør per kvartalfasade [hele fasadelengde].

Om høydetilpasning av bebyggelse i gateløp med stigende eller fallende terreng

Ved bymessig fortetting og transformasjon er det vesentlig å sikre en god og direkte sammenheng mellom gateløpets eller terrengets høyder og bebyggelsens inngangsplan og 1. etasje. En viktig kvalitet ved bymessige gater er at disse aktiviseres ved direkte atkomst fra gaten til publikumsrettet virksomhet og ikke «legges døde» av eksponerte parkeringsgarasjer, kjellermurer, forstøtningsmurer, utvendige ramper og trapper osv. De forannevnte elementene tas ofte i bruk for å fange opp selv små høydeforskjeller som bebyggelsen skaper, når gaten ligger i skrånende terreng. Hensynet til direkte sammenheng mellom gateløpets høyde og bebyggelsens inngangsplan må sikres reguleringsmessig, først og fremst ved at bebyggel-

sesstruktur og bygningstypologi har nødvendige, vertikale tilpasningsmuligheter til høydeforskjellene i lengdesnittet av gateløp(ene) de berører. Derne st ved at det stilles krav til at bruksformål i bebyggelsen trekkes ned til bakken og dekker eventuelle garasjedekk.

For å sikre bymessig kvalitet må vi også ta stilling til kotehøyder for byggets inngangsplan og 1. etasjes gulv, og forholdet til de gateplan som omgir prosjektet. 1. etasjes gulvs kotehøyde(r) må derfor fremgå av reguleringsbestemmelsene. Premissene legges ved plassering av bebyggelsen innenfor eller i byggegrenser, i forhold til gatens forløp og lengdesnitt og gjennom høydebegrensninger for inngangsplan og 1. etasje som kan presiseres i bestemmelser. Behovet må vurderes i den enkelte sak.

Eksempel på bestemmelse:

- Bebyggelsens 1. etasje med atkomst til [forretning, bevertning, annen publikumsrettet virksomhet, ev. bolig] skal være på kote [xx], tilsvarende gateplan/fortau. Ved stigen-/fallende gateløp tillates det atkomster med et avvik fra gateplanet på maksimalt [+/- 0,x] meter. Trapper og ramper skal plasseres innenfor [bygningsskroppen], [fasadelivet].

Bygulvet/fortauet (eksempler på bestemmelser):

- De første 2 meter ut fra fasaden kan brukes til uteservering, utemøbler, plantekar, lekeapparater m.m.
- Bygulvet [fortauet] skal opparbeides med en høy andel naturstein [minimum xx % av samlet flate], og det skal sikres avrenning av overvann.
- Materialbruken på overflater skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong og treverk (og/eller annet materiale) og suppleres med grønne flater av gress og/eller lavtvoksende stauder eller krypvegetasjon.



Foto: Bjørbekk&Lindheim

Eksempel på variert materialbruk i offentlig uteområde: Tjuvholmen (Odden) i Oslo, parti fra hhv. Tjuvholmen alle og «Strandhagen», et mindre grøntområde, som del av gangpromenaden langs sjøkanten fra Rådhusplassen til enden av Tjuvholmen. Materialbruken er variert med granitt, betong, tre og innslag av stål, i møte med grønne gressflater, med nedtrapping til vannflaten. Forslagsstiller: Aspelin Ramm Eiendom AS. Landskapsarkitekt: Bjørbekk & Lindheim AS.

- Dominerende materialbruk skal være [naturstein, betong, treverk, annet.]
- Terrengebearbeiding og beplantning skal tilrettelegge for variert bruk for ulike alders- og brukergrupper.
- Det skal anlegges beplantede forhager med [spesifiser flatens størrelse og omfang av vegetasjon, trær etc.] i sonen mellom yttervegg og fortau.

- Byromsmøbler skal utformes for aktiv og allmenn bruk og lang varighet, med høy estetisk, material- og bruksmessig kvalitet.



Eksempel fra Christiania torg i Oslo sentrum, nytt gatemøbel: «På en eBenk kan man lade mobilen, foodtrucks kan få strøm, det er lys og gratis wifi». Kilde: Norfax public design (produsent av holdeplass materiell, park- og gatemøbler).

Foto: Nortax

- Det skal opparbeides sitteplasser, for allmenn bruk, til både lengre opphold og korte stopp. Disse skal være plassert [langsmed eller nær tilliggende bygninger, ved vann, i grøntarealer], ha gode sol- og utsiktsforhold, og være lokalklimatisk avskjermet med sjiktet vegetasjon. (Bygget på tilsvarende bestemmelse i S-4812).
- Det skal være oppholdsmuligheter som i form av [benker, romskapende elementer, skulpturale sittemøbler, m.m.], som en del av [torgets, plassens] [landskapsarkitektoniske], formale grep. Plantekar skal utformes slik at det dannes naturlige sitteplasser (Bygget på tilsvarende bestemmelse i S-4812).
- Kvalitetsprogram for [angi område og dokumentnummer], datert [dd.mm.yyyy.] skal være retningsgivende for utformingen av planområdets gater og byrom, og skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten.

Om belysning i offentlige rom

Oslo har en belysningsplan som ble behandlet og tatt til orientering i bystyret i 13.04.2011. Planområdet utgjør Oslo sentrum med strøkgater, Akerselva Miljøpark og Fjordbyens havneområde innenfor Ring 2. Belysningsplanen er et styringsverktøy som gir retningslinjer for hvordan belysningen skal utformes og planlegges. Belysningen skal sikre trygghet og tilgjengelighet, byens særegne natt-identitet og energieffektivitet. Der det er relevant, skal belysningsplanen innarbeides i reguleringsbestemmelser til nye planer som ligger innenfor belysningsplanens eget planområde. Dette kan gjøres enten generelt eller mer spesifikt.

Det kan formuleres en standardbestemmelse som følger:

- Belysningsplanen for Oslo sentrum, vedtatt 13.04,2011, skal følges ved fasadebelysning, stedbelysning m.m., jf. retningslinjer og vedlegg 1 og 2.

Det kan alternativt formuleres mer stedsspesifikke og detaljerte bestemmelser når dette er relevant, eksempelvis:

- Følgende belysningsprinsipper for offentlige rom skal benyttes:
- Alle offentlige rom må belyses tilstrekkelig i forhold til bruken.
- Allmenn gatebelysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold i [navngi gate, plass, torg, byrom].
- Romlig belysning skal definere og fremheve [plassrommet, torget] og være fleksibelt i forhold til aktiviteter og variert bruk av [plassen, torget].
- Effektbelysning skal lyse opp viktige enkeltelementer i og/eller rundt [plassrommet, torget, parken, etc.] som [angitte funksjoner, bygninger, flater, kanter, enkeltfasader, tregrupper, utsmykning e.l.]. (Bygget på tilsvarende bestemmelse i S-4812).

- Belysningen skal gi [allmenningen, torget, plassen, byrommet] en stedegen identitet og fremheve [allmenningens, torgets, plassens, byrommets] kanter.



Eksempel på belysning som underbygger stedegen identitet i offentlige rom: Ammerud-gymmen aktivitetspark på Ammerud i Oslo, utendørs treningsanlegg til «street workout» for bydelens barn og unge. Anlegget er bygget på en resttomt langs T-banelinjen, og samtidig utformet som et uformell møteplass og lokal arena for lek og kreativitet. Belysningen definerer stedet, lyser opp treningsapparatene og andre elementer i anlegget, og understreker dets særpreg med bølgende dekke i gummibark og lyst tre. Anlegget er oppført uten forutgående plan. Her kunne f.eks. krav om belysning som fremhever anleggets særpreg vært sikret i nye reguleringsbestemmelser. Hedrende omtale i Oslo bys arkitekturpris 2016. Byggherre: Oslo kommune, bydel Grorud. Arkitekter: Lala Tøyen og Eriksen Skajaa Arkitekter.

- I tillegg til sti- og veibelysning [som beskrevet over] tillates effektbelysning av kunstverk og naturformasjoner langs stier og veier som er opplyst. Dessuten tillates effektbelysning i [spesifiser hva/hvor]. (Bygget på reguleringsplan for Ekeberg skulptur- og kulturpark).

4.6.4. Fasader

Fasaden forteller om bygningens innhold og egenart, og fasadens uttrykk er av stor betydning for den totale estetiske opplevelsen av byggverket. Spesielt gjelder dette for den eller de fasadelengdene som vender ut mot offentlige og allment tilgjengelige byområder som gater, byrom og parker, og som derfor bør ha høye krav til estetiske kvaliteter. KP 2015 stiller for øvrig krav i § 7.3.2 om at «...særlig høy arkitektonisk kvalitet på allment tilgjengelige bygg og anlegg skal sikres i plan- og byggesaksbehandlingen». Dette kravet må dermed vies stor oppmerksomhet allerede i planprosessen, gjennom fastsetting av reguleringsbestemmelser om arkitektonisk utforming.

Eksempler på bestemmelser for utforming av fasader, den siste med særlig tanke på regulering av større utbyggingsprosjekter i en kompleks bystruktur, med lange, sammenhengende fasader:

- Bebyggelsens fasader mot offentlige gater og byrom skal varieres i material- og fargevalg, og i linjeføringer og bygningsmessige detaljer.

- Fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i vertikalretningen skal gi variasjon i lange fasadeløp. Sprang i [gesimshøyder], [etasjehøyder] skal gi høydevariasjon. Fasadeuttrykk skal føres helt ned til terreng. (Saksnr. 201213588)



Eksempel på variasjon i fasade: Vulkan, søndre kvartal: hotell, boliger, bevertning, kontor. Bebyggelsen langs Vulkans hovedgate fanger opp nivåforskjellene fra Maridalsveien og ned til de eldre industribyggene langs Akerselva. Fasadene er vertikalt inndelt som en rekke av tilsynelatende sammenstilte enkeltbygg, i varierende høyder og gradvis nedtrappet mot syd for å gi utsikt og lys til bygningsrekken bak. Bygningsrekkens svakt buede form følger landskapskurven og forsterker variasjonen i det lange fasadeløpet, også understøttet av materialvalget: glass, aluminium, stål, og betongelementer i to farger. Fasadens uttrykk er ført helt ned til terreng. Reguleringsplanen krever bl.a. at fasadene skal utformes med et urbant preg slik at de gir et positivt tilskudd til bygningsmiljøet i området. Forslagsstiller: Aspelin Ramm Eiendom AS / Vulkan Eiendom AS. Arkitekter: Niels Torp AS.

- Fasadelengder på [xx], [20] meter eller mer skal deles opp slik at bebyggelsen oppfattes som flere bygninger satt inntil hverandre. Virkemidler kan være [vertikale og/eller horisontale] sprang i fasadeliv i form av [inntrekninger, utkrageringer og/eller forskyvninger], [som skal være understreket av variert [materialbruk, fargesammensetning og/eller bygningsdetaljer]]. Sprang i fasadeliv skal måle minimum [xx cm/meter].

Andre eksempler på bestemmelser for en bevisst, helhetlig utforming av fasader:

- Dominerende fasademateriale skal være [tre, tegl, pussede flater, annet]. Fasadematerialene skal holdes i [mørke, lyse, ev. andre] fargetoner. Alle fasader skal ha samme materialbruk.
- Bebyggelsen skal utformes med [tre, tegl, pussede flater, annet] som gjennomgående fasademateriale. Fasaden skal holdes i en [mørk, lys] farge. (Bygget på tilsvarende bestemmelse i Bjørvika Nord og Syd, S-2825/ S-2826)
- Underetasjen skal kles med samme fasademateriale som resten av bygningen.

Balkonger:

Balkonger vil i stor grad påvirke fasadens arkitektoniske uttrykk. Balkonger kan i seg selv utgjøre interessante fasadeelementer som bidrar til å motvirke såkalt «monotoni», altså uønsket ensartet bebyggelse. Balkonger øker bo- og boligkvaliteten betydelig for den boenheten som balkongen tilhører, ved at den gir beboeren tilgang til mer luft, sol, lys og utsikt enn det vindusflater alene kan gi. Men balkonger kan også ha negative effekter, for eksempel vil tette balkongrekkverk stjele dagslys og redusere utsikt fra leiligheten. Og dype, utkragede balkonger kan forringe lysforholdene for boenhet(er) i etasjen under balkongen. Derfor bør balkongdybde begrenses til [1,5 meter / x,x meter] utkraging fra fasadeliv i indre by (hvor folk bor tettest) og til [2,2 meter / x,x meter] i ytre by. Bruk av helt eller delvis inntrukne balkonger, ev. «franske balkonger», bør i trange bysituasjoner vurderes som supplement til eller erstatning for utkragede balkonger. Hvor stor del av fasaden som skal kunne bekles av balkonger, bør også vurderes begrenset og definert i bestemmelsene. Det er en fordel dersom balkonger kan nås fra boligens hovedoppholdsrom.

Innbygging av balkonger bør generelt unngås, særlig i eksisterende bebyggelse med høy verneverdi. Innglassing av balkonger kan vurderes for balkonger langs støytuetsatte veier. Se også balkongveileder.

Eksempler på reguleringsbestemmelser:

- Balkongene skal være forskjøvet i plassering for å sikre at [x antall] vinduer ikke har en utkraget balkong over seg.



Eksempel på en god virkning av forskjøvede og karakteristiske balkonger, foran store vindusbånd som sammen gir mye lys og utsyn: Ullevål tårn, boligblokk, Ullevål i Oslo. Vinner av Oslo bys arkitekturpris 2016. Byggherre: Solon Eiendom og Stolt Utvikling AS. Arkitekter: Code: arkitektur. Landskapsarkitekter: Dronninga Landskap AS.

- På en balkongkledd fasade skal det minimum være [x antall] vinduer som ikke har en utkraget balkong over seg.
- Balkonger kan være maks [xx] meter brede og krage [maksimalt [xx] meter ut fra fasadeliv], [utover byggegrensen med en dybde på inntil [xx] meter fra fasadeliv].
- Balkongfronter kan maksimalt utgjøre [x] % andel av fasadens [m² flate], [løpemeter lengde].
- Summen av balkongenes samlede lengde per etasje skal være maksimalt [x/x del (f.eks. 1/3)] av fasadelengden.
- Balkonger skal utføres med rekkverk i [glass], [transparente materialer].

4.6.5. Tak

Taket, både i flate og volum (når vi tenker ulike former for skråtak), er bygningens «femte fasade». Denne bygningsdelen bør sikres like god estetisk kvalitet og funksjonell utforming som resten av bygningselementene. Tekniske installasjoner bør integreres i hovedbygningsskroppen fremfor å bli plassert i egne takoppbygg. Eventuelt kan slike (lave) takoppbygg (delvis) skjules bak en høy parapet, altså en vertikal gesims i bygg med flate tak. Unntaket er påbygg for heis eller trapp som vil være nødvendig for å etablere tilgjengelige takterrasser.

Politisk fokus på utforming av tak, og ønsket om å sikre takets karakter som del av byformingen, har medført at følgende reguleringsbestemmelse er standard og alltid skal tas inn i relevante planer:

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



Foto: Finn Ståle Felberg

Eksempel på et godt bidrag til utforming av byens taklandskap: Dælengata 36 («Green house»), Dælenenga i Oslo. Urban boligfortetting på liten tomt. Bygningen har en grønn, karakteristisk glasskunstfasade, som går over i en frodig takhage og fremstår som en del av grønndraget den er plassert i. Takterrassen er godt integrert i «tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk» og utformet med en nyskapende, felles takhage med frukttrær, inndelt i ulike oppholdssoner og parsellhager for utleie. Reguleringsplanen har kun utformingskrav knyttet til standardbestemmelsen om «byens taklandskap». Den kunne i tillegg hatt krav til f.eks. andel og type beplantning, og bruk av påbygg på takflaten som skjermingselementer til soneinndeling av uteoppholdsarealer. Hedrende omtale i Oslo bys arkitekturpris 2014. Forslagsstiller: USBL / Infill AS. Arkitekter: Element Arkitekter.

I tillegg kan det være aktuelt å supplere med mer spesifikke utformingskrav til taket som volum og flate, også med tanke på høydevirkning. Under er det bl.a. tatt inn eksempler bygget på tilsvarende bestemmelser i S-2825 og S-2826:

- Bebyggelsen skal ha [flate tak], [saltak med en vinkel på minimum/maksimum xx grader], [angi evt. annen takform]. [Møneretning skal følge anvisning på plankartet.]
- Bebyggelsen skal ha ikke-reflekterende takflater.
- Takoppbygg tillates for heis og trapp til takterrasse for boliger, innenfor [maksimale], [regulerte] høyder som er angitt på plankartet, og innenfor maksimum 15 % [xx %] av takflatens underliggende areal.
- Solfangere og vindavskjermingstiltak kan tillates oppført på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge [xx] meter over skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten, og skal trekkes minimum [xx] meter inn fra [fasadeliv], [ytterkant fasade], [veggenes ytterside].
- Rekkverk for takterrasse til boliger kan bygges over skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten, og skal trekkes minimum [x] meter inn fra fasadeliv, [ytterkant fasade], [veggenes ytterside]. Rekkverket skal bygges i glass eller annen transparent konstruksjon.

Takterrasser/takhager

Takterrasser må både praktisk og estetisk gis en gjennomtenkt utforming for å kunne bli vellykket som uteoppholdsområde. Dette er særlig viktig for boliger og nødvendig bokvalitet. Det er ikke minst viktig å sørge for en arealeffektiv soneinndeling med møblering som inviterer til opphold og sosial aktivitet, som tilbyr le mot sol og vind, som har tilstrekkelig med frodige vekster og grønne flater, og som i tillegg ivaretar overvannshåndtering. Ved hjelp av leegger, pergolaer, plantekasser og belegning kan større takterrasser deles inn i ulike uterom. De beste utearealene bør øremerkes som fellesareal! Om takterrassen inngår i beregningen av boligens uteoppholdsareal, bør krav om hensiktsmessig utforming tas inn i bestemmelsene.

Eksempler på reguleringsbestemmelser, bygget på tilsvarende policyformuleringer i Kompaktboliger - Policy for kvalitet i små boliger.

- Takterrasse[r] [60 % av takflaten på takterrasse] skal være felles og tilgjengelig(e) for alle beboere på eiendommen, og ha direkte utgang fra heis. Det skal være tilgang til vann på takflaten.
- Påbygg for heis- og trapperom skal plasseres slik at veggene i påbygget kan brukes som skjermingselement og funksjonell soneinndeling av uteoppholdsarealet på tak.
- Takterrassen skal utformes med inndeling i, og møblering av ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha nødvendig sol- og vindavskjerming ved hjelp av leegger, pergolaer, plantekar m.m.
- Leegger skal være inntrukket minimum [xx] meter fra skjæringspunktet mellom overkant takflate og ytterkant fasade. Arealet mellom dette skjæringspunktet og leeggen skal beplantes med høye vekster, med minimum [xx][2] meter høyde når de plantes, eller minimum samme voksehøyde for klatreplanter.
- Minst 20% av takterrassen skal beplantes, med minimum 40 cm [xx cm] vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder.
- Bebyggelsen skal ha minimum [xx] % grønne tak, beplantet med sedum eller gress.

- Ventilasjonsanlegg skal plasseres i kjeller.
- Alle bygningselementer på takterrassen skal integreres i bygningens helhetlige utforming.



Parkveien 5 b-c: Infill-prosjekt med boligbygg i 5 etasjer på en smal resttomt. Mangel på utearealer på bakkeplan er kompensert for ved at alle beboere har tilgang til en innbydende og romslig, felles takterrasse. Denne er både solfylt, frodig og inndelt i ulike brukssoner til både felles og privat bruk. Bygningen er oppført uten forutgående plan. Her kunne f.eks. krav om tilgang til uteoppholdsareal som skal kunne være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer etter kl. 15.00, vært sikret i reguleringsbestemmelsene. Vinner av Oslo bys arkitekturpris 2012. Tiltakshaver: Infill AS. Arkitekter: KIMA Arkitektur og MAD AS. Landskapsarkitekter: Gulliksen AS.

4.6.6. Utearealer

Utearealene er av stor betydning for hvordan en eiendom fremstår og kobler seg til naboeiendom og omgivelser. Utearealer har også avgjørende betydning for bokvalitet og barn og unges opphold i barnehager og skoler, biologisk mangfold, støy- og luftforurensing og håndtering av overvann. Krav til utearealenes innhold bør altså utformes for å sikre funksjonelle, estetiske og blågrønne kvaliteter. Vi kan for eksempel stille krav om vern av eksisterende, eller planting av nye trær, busker eller annen vegetasjon. Dersom vi vet i detalj hvilke trær som ønskes bevart, er det en fordel at disse markeres på plankartet. Vi kan også kreve etablering av sittegrupper, stier, bekker, vannspeil, gjerder, belysning eller lekestativer, og eventuelt også beskrive hvor i planområdet de ulike elementene skal plasseres. For å sikre tilfredsstillende forhold for overvannshåndtering og vekstforhold for planter, bør vi stille minimumskrav til jorddybde.

Vi bør som hovedregel angi kotehøyder for gater, torg og møteplasser (allment tilgjengelige uterom) og terrengformer (ev. med en bestemmelse om mulige avvik). Se kommunedelplan for torg og møteplasser. Dette er særlig viktig i planer med terreng som ikke er flatt. Vurder nøye hvordan dette kan vises på plankart, i lengdesnitt med bebyggelse og i bestemmelser. Bruk av koter for både eksisterende og nytt, planert terreng, kan også være viktig for å sikre god hensyntagen til eksisterende terreng.

Eksempler på reguleringsbestemmelser:

- Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse. hentet fra S-4220 («Småhusplanen»)
- Planområdets utearealer skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig og sammenhengende område sammen med [navngi tilstøtende område].
- Utomhusanlegg skal utformes slik at det etableres [naturlige], [sømløse] og gode, brukbare overganger til tilstøtende områder. (Saksnr. 201213588)
- Terrengmessig overgang til [naboeiendommer, annet] skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn [0,5 meter, annet] nærmere enn 4 meter [annet] fra [nabogrense], [annet]. Hentet fra S-4220 («Småhusplanen»)
- 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], [som felles uteoppholdsarealer], [som private forhager].



Foto: Bjørbekk & Lindheim

Eksempel på parkmessig opparbeidelse av utearealer, regulert til bebyggelse og anlegg. Parti fra Tidemannsparken på Ensjø i Oslo, den første av flere nye blågrønne drag i transformasjonen av Ensjøområdet. Parkmessig opparbeidelse av allment tilgjengelig uteareal for ferdsel, opphold og rekreasjon. Reguleringsplanen har bl.a. krav om en park med offentlig karakter, og tydelig visuell avgrensning mellom offentlige og private arealer. Som en integrert del av parken er det krav til opparbeidelse av sykkeltrase, på en måte som minimerer konflikter mellom syklister og brukere av parken. Forslagsstiller: Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. Landskapsarkitekt: Bjørbekk & Lindheim AS.

- Utearealene skal gis god terrengtilpasning, med tilbakefylling av masser, bevaring av tregrupper og nyplanting av vegetasjon. (Saksnr. 201213588)

- Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå. (Hentet fra S-4220 («Småhusplanen»))
- Utearealene skal opparbeides som naturtomt med stedegen vegetasjon.
- Utearealene skal beplantes med [navngi trær, busker og/eller staudegressarter](eller) [et artsmangfold, og med ulike sorter innenfor hver art].
- Overvann skal brukes som et opplevelseselement i utformingen av utearealene.



Foto: Adam Sitirling

Eksempel på bruk av overvann som opplevelseselement: Christian Krohgs gate 39-41, Oslo sentrum: I dette boligprosjektet er håndteringen av overvann brukt som et godt opplevelseselement. Takvannet samles opp i stållrenner, som via et regnbed med Iris, ender i denne overvannskanalen mot tomtegrensen. Kanalen er mellom 1 og 2 meter bred og 36 meter lang, formet som en moderne vollgrav og er nå et ikon for dette prosjektet. Reguleringsplanen har krav til at lokal overvannshåndtering legges til grunn for detaljutforming og prosjektering av tiltaket, og at gårdsrommet skal opparbeides parkmessig. Forslagsstiller: Chr. Krohgs gate 39, 41 og 43. Landskapsarkitekt: Dronninga landskap AS, arkitekt: FuthArk arkitekter.

- Det skal anlegges et vannspeil som vist med bestemmelsesgrense på plankartet.
- Utelagring tillates ikke.

4.6.7. Krav til uteoppholdsareal på terreng eller lokk

I henhold til pbl § 12-7 nr. 4 kan det gis bestemmelser om krav til kvalitet og utforming som sikrer definerte funksjonskrav, herunder gode leke- og oppholdsareal.

I tillegg til kvalitative bestemmelser for utearealer kan det også tas inn kvantitative bestemmelser for utendørs arealer som tjener som uteoppholdsarealer. I følge TEK10 § 5-6 bør det for boliger, skoler og barnehager angis minste uteoppholdsareal (MUA), inklusive lekeareal (og balkonger), og minste samlet felles uteoppholdsareal (SFUA) som kan brukes til plasskrevende lek. Plan- og bygningsetaten har laget en egen norm for uteoppholdsarealer i indre by: Utearealnormen, normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo, datert mai 2012. Veilederen inneholder føringer for beregning av uteoppholdsareal, for størrelse på både minste felles uteoppholdsareal og samlet felles uteoppholdsareal, rommelighetsnormer for henholdsvis avstand mellom bygninger og solbelyste arealer, utformingsnormer, og dokumentasjonskrav.

Normen baserer seg på og differensierer mellom 4 ulike områdetyper som delvis er geografisk avgrenset og delvis er definert gjennom grad av utnyttelse, bebyggelsesstrukturer og bygningstypologier. Disse er angitt som følger:

- Områdetype 1. Tettst: Kvadraturen, sentrum, strøgsgater og institusjoner.
- Områdetype 2. Tett: sentrumsranden og knutepunkter.
- Områdetype 3. Mindre tett: sammensatte områder, tett kvartalsbebyggelse, Akerselva, andre områder.
- Områdetype 4. Åpnere byområder: lameller og frittliggende bebyggelse, områder knyttet til ytre by.

Områdetypene har ulike, tallfestede minimumskrav til henholdsvis MFUA, SFUA, byggeavstand og solbelyste arealer. Områder med frittliggende lamellbebyggelse i overgangen til ytre by har for eksempel normkrav til større - og større sammenhengende - felles uteoppholdsarealer enn Kvadraturen og sentrum, grunnet mindre knappe tomtestørrelser enn i den tetteste områdetypen.

NB!

Det bør allerede på planstadiet tas stilling til hvilke deler av utearealet som er best egnet til uteopphold, altså de arealene som får mest sol, minst støy og er best egnet for lek og opphold i skjermede sittegrupper, og samtidig avklare hvor stort areal som skal kreves per boenhet, eller m² bolig.

Eksempel på en mye brukt reguleringsbestemmelse for uteoppholdsarealer til boligbebyggelse:

- Uteoppholdsarealet for boligene skal utgjøre minimum xx [20] % av boligenes samlede BRA. Minimum xx [75] % av dette skal ligge på terreng eller lokk. Av dette skal minimum xx [80] % være samlet felles uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sollys i 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00.

Regneeksempel til bestemmelsen over:

10.000 m² BRA bolig forutsetter 2.000 m² minste felles uteoppholdsareal (MFUA), hvorav 1.500 m² må ligge på terreng eller lokk. Av dette må minimum 1.200 m² være samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Da vil kravet til solbelyst areal i dette tilfellet være 1.000 m².

- Felles uteoppholdsareal på terreng skal minimum tilfredsstille kravet til en blågrønn faktor (BGF) = [x,x, f.eks. 0,5] eller bedre. (Jf. «Blågrønn faktor, veileder byggesak 28.01.2014» - verktøy for å sikre kvalitet i uterom, med bakgrunn, eksempelsamling og regneark.)

- Minst [xx] % av uteoppholdsarealet på lokk skal ha minimum [xx] [80] cm jorddybde.
- Uteoppholdsarealet skal gi mulighet for flere aktiviteter og bruk og for ulike alders grupper.
- Uteoppholdsarealet skal forbeholdes [boligene] [skolen] [barnehagen].
- Minst xx % av uteoppholdsarealet skal være felles for alle boligene.

Bemerk:

Bestemmelseseksemplene i de to siste kulepunktene over er viktige presiseringer i planfor-slag med kombinerte byggeformål.

- Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.
- Minst [xx] %, av uteoppholdsareal skal være på terreng.
- Maksimum [xx] % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse eller balkong. Dersom en terrasse eller balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den ha minimumsareal [xx] m² og minimumsdybde [xx] meter.

Om uteareal i skoler og barnehager

Bestemmelser om uteareal i skoler og barnehager kan gi detaljerte kvalitets- og funksjonskrav. I § 6.4 i kommuneplanens bestemmelser om utearealer for boliger, skoler og barnehager legges det vekt på gode, solfylte lekearealer, egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og vegetasjon som skaper identitet eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal bevares i den grad det er mulig. I § 6.3 understrekes skole og barnehage-anleggenes funksjon som lokal møteplass.



Eksempel på uteareal til skole: Bjørnsletta barne- og ungdomsskole, Åsjordet 3, i bydel Ullern i Oslo: Skolegården ligger som en åpen forplass mot sør med aktivitetsfeltet i forgrunnen. Skoleområdet har mange forskjellige lekesteder, bl.a. et eget, skjermet og tilpasset uteområde for autister. Uterommene mellom de nedskalerte 3 bygningene danner delvis adskilte skolegårder for hvert trinn. Bevisst bruk av farger og kontraster, både ute og inne i anleggets aktivitetsområder. Hedrende omtale i Oslo bys arkitekturpris 2015. Forslagsstiller: Undervisningsbygg KF. Arkitekter: L2 Arkitekter.

Nærmere om utearealer i skoler

Det er viktig å være bevisst at m²-tallene i eksemplene under er minstekrav. For indre by har etaten en praksis med et vurderingspenn for dimensjonering av areal på mellom 12 og 18 m² og ytre by på mellom 18 og 24 m². Ved ev. arealavvik for skolars utearealer praktiserer vi vilkår om kompenserende tiltak, bl.a. høy kvalitet på utforming og materialbruk og maks. avstander til nærmeste park/idrettsanlegg.

Eksempler på bestemmelser kan være:

- Minste uteoppholdsareal per elev [i indre by] skal være [12], [opp til 18] m². Uteareal på tak kan regnes med dersom det har direkte adkomst fra fellesarealer eller undervisningslokaler.
- Minste uteoppholdsareal per elev [i ytre by] skal være [18], [opp til 24] m². Uteareal på tak kan regnes med dersom det har direkte adkomst fra fellesarealer eller undervisningslokaler.
- Tomt 181/525, tidligere barnepark, skal gis en utforming som innbyr til lek og opphold også for de som ikke er elever ved skolen. Atkomsten for allmennheten skal være lesbar og tilgjengelig. Tomta skal utformes som naturområde/park. (Hentet fra Munkerud skole og barnehage.)

Her følger eksempler fra - eller som er basert på - reguleringsplaner for:

- **Utforming av uteareal:** Skolens uteområder skal opparbeides med [beskriv/konkretiser] kvalitet. Eksisterende vegetasjon skal beholdes. Minst 25% av utearealet skal ha vegetasjonsdekke og overgangssonen mellom skolens uteareal og turveien skal opparbeides grønt med vegetasjon. Uteområdet mellom skolen og [angi] gate skal utformes som et torg med mulighet for varelevering, og ikke primært som kjørearealer. Mellom fortauet i [angi] gate og skolebygningen skal min. 70% av arealet opparbeides grønt med vegetasjonsdekke og treplanting. Utearealet skal inneholde skjermede sittegrupper, basketbane, skatefunksjoner, grønne vegetasjonsflater og trær. Utearealene skal ha robust utforming og opparbeides med stor slitestyrke og høy kvalitet i dekker/belegg, materialbruk, utstyr og møblering. (Skole i Treschows gate 16, saksnr. 2013310047.)
- **Utdrag av krav til uteoppholdsareal:** Minste uteoppholdsareal for elever skal være MUA = 14 m² pr elev. Leke- og uteoppholdsarealer skal tilpasses elevenes alderstrinn og utformes slik at de gir varierte aktivitetsmuligheter. Arealene skal være opparbeidet iht godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Ved trinnvis utbygging skal leke- og uteoppholdsarealer opparbeides slik at de dekker behovene til brukerne av de aktuelle utbyggingstrinnene. Leke- og uteoppholdsareal skal være tilgjengelig for allmennheten etter skoletid. (Berg skole, saksnr. 201301188.)
- **Utomhusanlegg/grøntareal:** Det skal opparbeides minste uteoppholdsareal (MUA) på 30m² pr boenhet. Dette skal også inkludere mulige balkonger i 2. etasje. Det skal etableres minimum 2 skjermede hager på bakkeplan med varierte vandrestier, beplantning og møblering. Alle beboere skal - fra bogruppens fellesareal - ha direkte, eller via svalgang og heis, atkomst til skjermet uteareal. Det skal etableres vandremulighet mellom hagene uten å gå via bogruppe. (Hovinveien 4 mfl – Lille Tøyen sykehjem, saksnr. 201407029.)

Nærmere om utearealer i barnehager

Plan- og bygningsetaten forholder seg i utgangspunktet til Kunnskapsdepartementets veilevende norm:

- Inne: 4 m² netto leke- og oppholdsarealer for barn over 3 år og om lag 1/3 mer per barn under 3 år.
- Ute: Om lag 6 ganger leke- og oppholdsareal inne (altså 24 m²).

Da Plan- og bygningsetaten ikke har noe med aldersfordelingen i barnehagene å gjøre (dette er bydelenes ansvar som godkjenningsmyndighet etter barnehageloven) praktiserer Plan- og bygningsetaten normen som om alle barn i barnehagen er over 3 år. Det vil si at vi regner 24 m² uteareal pr barn. Da småbarna skal ha større areal, men er færre på avdelingen enn en storebarnsavdeling, går dette omtrent opp i opp. I transformasjonsområder skal normen med 24 m² uteoppholdsareal for barnehager etterstrebes.

Videre har Plan- og bygningsetaten en praksis hvor vi kan vurdere at barnehager i tett by har et uteareal ned mot 60% av normen (14,4m² per barn), og i åpen by ned mot 80% (19,2 m² per barn). Men det skal etterstrebes at utearealene blir så store som mulig, og det er ingen automatikk i at arealene kan reduseres. Forutsetningen for at vi skal vurdere et mindre uteareal, er at barnehagen har tilgang til et areal som kan brukes som et supplerende areal, eller som kompenserende tiltak. Noen av vurderingskriteriene for egnetheten av det supplerende arealet er avstanden fra barnehagen, trafikksikkerhet og brukbarheten av det aktuelle arealet. Etaten har også vurdert at høy kvalitet på barnehagens uteareal, og/eller ekstra store inneareal, ev. arealer som buldrerom, klatrevegg, vannlekarealer mm. kan kompensere noe for størrelse på utearealet.

Bemerk:

Prinsippet om at areal brattere enn 1:3 ikke skal medregnes, gjelder primært for uteoppholdsarealer til boliger. Bratte arealer kan være godt egnede til utendørs lek i barnehager, som for eksempel aking. Det er likevel viktig at ikke hele utearealet blir en skrent, men at det utgjør en begrenset del. Dette må vurderes i den enkelte sak. Det gjelder også bruken av areal som er smalere enn 10 meter, som kan medregnes, men ikke som 100 % fullgodt areal.

Eksempler på bestemmelser kan være:

- Minste uteoppholdsareal per barn i barnehage skal være 24 m².
- Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både for større grupper, på tomannshånd og individuelt. Eksisterende trær skal bevares og suppleres med ny stedegen vegetasjon.



Foto: Rasmus Hjortshøj

Godt eksempel fra «Forfatterhuset daginstitution», barnehage i København, som viser grønne utearealer med varierte overflater i naturlige materialer, tilrettelagt for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både i større grupper, på tomannshånd og individuelt. Bevaring av et eksisterende tre som tunte gir utearealet en egen karakter. Byggherre: København kommune, arkitekter: COBE.

- Det skal tilrettelegges for at bygningens takflate med unntak av en mindre 2.etasje skal anvendes om utendørs lekeareal for barnehagen. Lekeareal på takflate skal utformes som kontinuerlig del av barnehagens totale lekeareal. (Hentet fra vedtatt reguleringsplan for Baglerbyen barnehage, S-4594.)
- Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for [beboerne],[allmennheten] etter barnehagens stengetid, [men skal ikke regnes med i boligens uteoppholdsareal].

Eksempel på bestemmelse for sambruksareal mellom skole og barnehage kan være:

- Det skal være minimum 17 m² uteoppholdsareal per barn både på skoleområdet og barnehagens uteområder. Ved søknad om tiltak skal det foreligge arealberegning for både skole og barnehage, og foreslåtte avgrensing mellom uteområdene skal vises. (Hentet fra Munkerud skole og barnehage, S-4723.)

4.6.8 Om vern av eksisterende trær og vegetasjon

Både pbl. §12-7 nr. 1 og 6 kan gi hjemmel for å forby fjerning eller endring av eksisterende vegetasjon, typisk trær. Vern kan oppnås ved bruk av ulike typer bestemmelser og symboler. Større trær som skal bevares, bør avmerkes med et eget trebevaringssymbol («Tre som skal bevares»). Dersom hele vegetasjonsområder ønskes bevart, kan disse avmerkes ved hjelp av en hensynssone. Trær kan også vernes gjennom bestemmelser alene, men man må i så fall påse at bestemmelsene tydelig angir hvilke typer trær bestemmelsen skal gjelde for. Husk at kartsymboler eller –flater må forankres i bestemmelsene for å få rettsvirkninger. I tillegg til bevaringsbestemmelser kan det være hensiktsmessig å ta med bestemmelser om hvordan trærne skal sikres under anleggsperioden.

KMD sier den 04.02.2016 følgende om vern av eksisterende trær og vegetasjon i forannevnte klagebehandling i forbindelse med småhusplanen:

- «Departementet har i praksis lagt til grunn at det kan gis reguleringsbestemmelser om bevaring av trær og vegetasjon for å fremme en estetisk helhet, jf. T-1490 side 49. Slik departementet ser det, taler relevante kilder klart for at reguleringsbestemmelser om utforming kan gjelde trær. Departementet legger derfor til grunn at det etter § 12-7 nr. 1 kan gis reguleringsbestemmelser om vern av viktige enkeltelementer som trær og vegetasjon for å gi føringer for en helhetlig og god arkitektonisk utforming.»
- «Reguleringsbestemmelser om et mer direkte forbud mot felling av trær kan hjemles i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2. Det fremgår av § 12-7 nr. 2 at det kan settes vilkår for bruken eller forbud mot former for bruk. Etter departementets mening kan det for eksempel settes vilkår om at eksisterende vegetasjon i utbyggingsområdet skal bevares.»
- «Når det gjelder reguleringsbestemmelser som skal sikre verdifull natur, er den generelle hjemmelen i nr. 2 også presisert i § 12-7 nr. 6. Etter nr. 6 er det blant annet hjemmel til å gi bestemmelser som forbyr inngrep i vegetasjonen.»

Eksempler på reguleringsbestemmelser:

- Større trær skal bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over [90], [100] cm , målt 1 meter over terreng.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over [90], [100] cm , målt 1 meter over terreng. Det skal settes av tilstrekkelig plass i plan og dybde til at rotsystem og krone kan utvikle seg. Treets rotsone regnes som største omkrets av treets krone. Tiltak eller byggegrøper innenfor rotsonen tillates ikke.
- Trær som skal bevares, er markert på reguleringskartet.
- Trær som er markert på reguleringskartet, tillates ikke fjernet.

- Trerekken langs [navngi gate/vei] tillates ikke fjernet.



Eksempel på eksisterende trerekke langs gate: Store hestekastanjer plantet i rekke, som dominerer og gir karakter til Vestheimgata på Frogner. Om bebyggelsen bak skulle erstattes med ny, ville en reguleringsbestemmelse som sikrer bevaring / forbyr fjerning av denne trerekken være avgjørende for å kunne videreføre gatens særpreg. Gjeldende reguleringsplan (S-161GO, for store deler av Oslo indre vest) er offentlig og vedtatt av Arbeidsdepartementet i 1940. (Planen har detaljerte krav om bygningsutforming, men har ingen bestemmelser om trær og vegetasjon.)

- Trær som på grunn av alder, sykdom, vindfall el.lign. må fjernes, skal erstattes med nye trær av samme art, på samme sted.
- Før det gis igangsettingstillatelse for bygningsmessige tiltak, skal [større og/eller bevaringsverdige] trær med rotsone beskyttes.

4.6.9. Utomhusplan

En utomhusplan er, som navnet tilsier, en plan for arealene utomhus, altså på det enkelte byggefelt. Det kan bare stilles krav om utomhusplan for den ubebygde del av tomta. TEK10 § 5-8 angir at en tomt er det arealet som er avsatt til bebyggelse og anlegg. Det kan derfor ikke kreves utomhusplan for arealer som er regulert til andre formål enn bebyggelse og anlegg. Ved regulering til andre formål kan det være aktuelt å stille krav om landskapsplan eller byggeplan. Andre planer for utforming av utendørs arealer, som reguleres til grønnstruktur eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, omtales derfor vanligvis som respektive landskapsplaner eller byggeplaner. En landskapsplan kan også være en plan for opparbeiding av offentlige gater/byrom. Byggeplaner skal godkjennes av Bymiljøetaten. I boligprosjekter hvor deler av boligenes uteoppholdsareal må være på tak, skal det, i tillegg til utomhusplan, også stilles krav til en takplan.

Formålet med en utomhusplan er å vise hvordan kravene til utomhusareal, som er oppstilt i lov, forskrift og reguleringsbestemmelser, skal oppfylles. Det samme gjelder så langt det passer, også for landskapsplaner og byggeplaner. Vi bør spesifisere hva planen skal vise, for eksempel leke- og oppholdsareal, gangveier, internveier, parkering for bil og sykkel, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og renovasjon, redegjørelse for eksisterende og fremtidig terreng og beplantning, tiltak for overvannshåndtering osv. Hva som er nødvendig grad av detaljering vil henge sammen med planens innhold og omfang, og med planområdets og bebyggelsens karakter.

Merk at kravet om å utarbeide en utomhusplan er å regne som et dokumentasjonskrav, ikke et materielt krav. Et krav om at dokumentet «utomhusplan» skal vise element x, innebærer ikke samtidig et materielt krav om at de fysiske utomhusarealene skal utstyres med element x. For å kunne vurdere om disse kravene er oppfylt, må reguleringsbestemmelsene klargjøre hvilke konkrete, funksjonelle og estetiske utformingskrav som må stilles til utomhusarealene, og i tillegg må de spesifisere hva utomhusplanen skal dokumentere før rammetillatelse kan gis.

Reguleringsplanen bør ha rekkefølgekrav om når utearealene skal være ferdig opparbeidet. Det må stilles krav om senest ferdigstillelse av utearealene i tråd med godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Eksempel på reguleringsbestemmelser til utomhusplan:

- Sammen med søknad om rammetillatelse skal det [for planområdet samlet], [for hvert enkelt felt] innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, [herunder takplan i målestokk 1:100]. Planen skal vise hvordan de av de ubebygde delene av tomta skal opparbeides som uteoppholdsareal for [sett inn her de aktuelle bygge- og anleggsformålene]. Planen skal dokumentere (legg til eller stryk ettersom det passer): utforming og materialbruk i [møblerte oppholdsarealer med] sittegrupper, lekeapparater, gjerder, legger og støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.]
- Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.



Eksempel på utforming av utomhusplan og ferdig resultat, bygget i samsvar med denne: Christian Krohgs gate 39-41, Oslo sentrum. Utomhusplanen angir et stramt formgitt, men frodig beplantet indre gårdsrom som uteoppholdsareal for beboerne og med overflater med variert material- og fargebruk. Prosjektet har også gitt beboerne i nabobygget tilgang til de nye utearealene, og dermed økt deres bokvalitet. Forslagsstiller: Chr. Krohgs gate 39, 41 og 43. Landskapsarkitekt: Dronninga landskap AS, arkitekt: FuthArk arkitekter.

Enkelte forslagsstillere ønsker fastslått i bestemmelsene at midlertidig brukstillatelse skal kunne gis, selv om ferdigstilling av utomhusarealer må utsettes til neste vekstsesong – når bebyggelsen fullføres vinterstid. Plan- og bygningsetaten har ikke som policy å godta denne type formuleringer i form av en reguleringsbestemmelse. Vi har imidlertid en praksis med å kunne vurdere en midlertidig dispensasjon i byggesaken, når opparbeidelse av utearealer må utsettes på grunn av forhold utenfor tiltakshavers kontroll. En slik utsettelse kan være problematisk. Vårt klare utgangspunkt er at gode utearealer må være på plass før boliger kan tas i bruk. Formålet med bestemmelsen om at utomhusarealene skal være ferdigstilte før midlertidig brukstillatelse gis, er nettopp å signalisere at kommunen ikke vurderer utearealer som en «mindre vesentlig» del av et byggeprosjekt, jf. § pbl 21-10(3). Anmodninger om å innta en bestemmelse som nevnt over, skal avvises.

Eksempel på bestemmelse med krav til utomhusplan for skole:

- Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise utforming og materialer på uteoppholdsarealet med trær/beplantning, grønne vegetasjonsflater, ballbaner, møblering, apparater, boder og le-skur, trapper, gangadkomster (inkludert stigningsgrad), belysning og skilt. Planene skal vise opparbeidelse av de ubebygde delene av tomten, herunder uteoppholdsareal, parkering for forflytningshemmede, areal for varelevering, sykkelparkering, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon, beplantede og møblerte oppholdsarealer, interne gangstier, renovasjonsløsning, oppstillingsplass for redningskjøretøy, gjerder, støttemurer, leegger/ støyskjerming og andre konstruksjoner, lokal håndtering av overvann og snø. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt trær og vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Utomhusareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. (Skole i Treschows gate 16, saksnr. 2013310047.)

4.6.10. Bokvalitet og planløsning

For boliger kan kvalitetskrav være knyttet til funksjonell bokvalitet og planløsning, for eksempel til krav om maksimal bygnings- eller leilighetsdybde i boligblokker for å sikre tilfredsstillende brukbarhet og opplevelse av romlighet og lysforhold. For å sikre god nok bokvalitet med tanke på solinnfall, dagslysnivå og støy bør det normalt kreves gjennomgående leiligheter, eventuelt tosidige. Bare unntaksvis kan ensidige leiligheter forsvares. I ensidige leiligheter der fasadelengden overstiger leilighetsdybden og det er større vindusflater i yttervegg, kan det være høyere boligkvalitet i form av mer solinnfall og dagslys, større opplevd rommelighet og en totalt sett god planløsning. Å sikre god innvendig bredde, takhøyde og rause vindustørrelser er viktige elementer for å sikre god bo- og boligkvalitet.

Eksempler på reguleringsbestemmelser for ordinære leiligheter i blokkbebyggelse:

- Leilighetene skal være gjennomgående [eller ha fasader vendt mot to ulike himmelretninger].
- Leilighetsdybden for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde, med mindre særskilte tiltak gjennomføres for å sikre gode lysforhold, i form av [gunstig orientering], [store vinduer], [og/eller] [ekstra takhøyde] .
- Ensidige leiligheter skal ikke være vendt mot nord eller nordøst.
- Ensidige leiligheter skal ikke være vendt mot nord eller nordøst, eller mot [støyutsatt], [sterkt trafikkert] gate.
- Alle boenheter skal ha en stille side. Oppholdsrom skal ikke være vendt mot en støyutsatt side.
- Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom, herunder minst ett soverom skal vende mot stille side. (Bygget på KP 2015, § 7.1 om støy pkt. 3: «For støyfølsomt bruksformål» i avvikssonen, område B.)
- Svalganger skal begrenses til [xx] løpemeter lengde [og/eller betjene maksimum xx antall boenheter], og skal ikke vende ut mot offentlig gate eller byrom.
- Svalganger skal trekkes ut fra fasadeliv og utformes slik at de både begrenser innsyn og slipper dagslys ned langs fasaden og inn i leilighetene under. Det skal etableres private utearealer i soner mellom felles svalgang og boenhetens egne yttervegg.

Eksempler på reguleringsbestemmelser for kompakte boliger mellom 35 og 50 m² basert på policyen: Kompaktboliger - Policy for kvalitet i små boliger, datert mars 2015.

- Den samlede fasadelengden for leiligheter mellom 35 og 50 m² skal være minimum 80 % av leilighetsdybden.
- Den samlede fasadelengden for ensidige leiligheter mellom 35 og 50 m², med stue/ oppholdsrom og separat soverom, skal være minimum 6,5 meter.
- Oppholdsrom og soverom i boenheter mellom 35 og 40 m² skal ha en romhøyde på 2,7 meter fra overkanten av gulvet til underkanten av himlingen. Rom som ikke skal brukes til varig opphold, kan ha lavere romhøyde.

Eksempler på reguleringsbestemmelser for selvstendige studenthybelenheter (med eget kjøkken og bad) basert på: Kompaktboliger - Policy for kvalitet i små boliger.

- Fasadelengden for selvstendige studenthybelenheter skal være minst 3,2 meter målt innvendig. Romhøyden skal være 2,7 meter fra overkanten av gulvet til underkanten av himlingen.

- Fasadelengden for selvstendige studenthybelenheter skal være større enn 50% av leilighetsdybden. Romhøyden skal være 2,7 meter fra overkanten av gulvet til underkanten av himlingen.
- Fasadelengden for selvstendige studenthybelenheter skal være minst 3,2 meter målt innvendig og samtidig større enn 50% av leilighetsdybden. Romhøyden skal være 2,7 meter fra overkanten av gulvet til underkanten av himlingen.
- Det tillates ikke studenthybelenheter under 20 m².

Om studentboliger

Studentboliger er eksempel på kategoriboliger som (jf. henvisningen til pbl. § 12-7 nr. 5 i avsnitt 4.6.11) vurderes å ha «spesielle behov» for «nærmere krav til boligens utforming, med tanke på det knappe bruksarealet pr. selvstendige hybelenhet (ned mot 20 m²) som skal romme alle viktige bofunksjoner (sov-/oppholdsrom/kjøkken og bad). Vi vurderer det også slik at eksemplene over, for kompaktboliger ellers (mellom 35 og 50 m²), bør kunne brukes.

4.6.11. Norm for leilighetsfordeling

Pbl. § 12-7 nr. 5: Bestemmelser i reguleringsplan gir adgang til at det «...i nødvendig utstrekning gis bestemmelser for:»... «antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov.»

I det enkelte boligprosjektet skal vi regulere inn, eller vise til den til enhver tid gjeldende normen for sammensetning av leilighetstørrelser (leilighetsnormen) som Oslo bystyre har vedtatt. Bystyret vedtok 25.09.2013 revidert norm for leilighetsfordeling for bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka og St. Hanshaugen. Gjeldende norm går altså på administrativt bydelsnivå og gjelder foreløpig kun for de fire indre bydelene. Imidlertid har Byutviklingskomiteen forutsatt at normen også bør vurderes brukt med nennsomt skjønn innenfor andre bydeler, eller når det er behov for å sikre boligvariasjon for en sammensatt befolkning i det aktuelle byområdet i bydelen. Normen er uttømmende for leilighetsstørrelser i det aktuelle byområdet. Vedtaket gir ikke rom for leiligheter under 35 m², med mindre det dreier seg om kategoriboliger som omsorgsboliger og studentboliger.

Eksempel på reguleringsbestemmelse:

Området skal ha variert leilighetssammensetning med utgangspunkt i bystyrets vedtatte norm:

- Maksimum 35 % av leilighetene kan være mellom 35 og 50 m² BRA.
- Minimum 40 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² integrert.
- Det tillates ikke boenheter under 35 m².

Husk:

Dersom forslagstiller ikke ønsker å legge denne leilighetsfordelingen til grunn i sitt planforslag, må Plan- og bygningsetaten vurdere å fremme leilighetsnormen, som et eget planalternativ.

Bemerk:

I planer med flere felt for boligutbygging bør leilighetsfordelingen gjelde hvert felt, og ikke bare for hele planområdet under ett. Dette kan tas inn som et tillegg til standardbestemmelsen over.

Vurdere avvik fra norm

I større byutviklingsområder vurderer Plan- og bygningsetaten leilighetsfordelingen i hvert enkelt prosjekt ut i fra ønske om variasjon i boligstørrelsene, i området som helhet. Kriterier for å vurdere avvik fra normen:

- utbygging av tomter med begrenset arealstørrelse, såkalte «infillprosjekter»
- rehabilitering av bygninger hvor kulturminneverdier kan gå tapt
- konvertering av eksisterende bebyggelse eller bevaringshensyn, for eksempel bærekonstruksjoner som vanskeliggjør store leiligheter, eller av hensyn til bevaring av fasader

Øvrige bydeler

Når det gjelder de øvrige bydelene Frogner, Ullern, Vestre Aker, Nordre Aker, Bjerke, Grorud, Stovner, Alna, Østensjø, Nordstrand og Søndre Nordstrand, skal leilighetsfordelingen vurderes konkret i forbindelse med den enkelte reguleringsplanen, ut fra mål om samlet sett å sikre en variert boligsammensetning. Det må da i vurderingen tas hensyn til den eksisterende leilighetsstrukturen i området og hvilket fremtidig behov som gjør seg gjeldende. Også for disse områdene skal bruksareal i m² BRA benyttes for å angi leilighetsfordeling og leilighetsstørrelse.

Bemerk:

Bydel Sentrum nevnes ikke, verken i normområdet eller i listen over øvrige bydeler, men leilighetsnormen bør som hovedregel brukes også her. Her må vi vurdere krav til leilighets sammensetning fra sak til sak, ut fra både stedlige forhold og ønsket om lokal variasjon i boligstørrelse.

5. Trafikk

5.1. Avkjørsel

Avkjørsel defineres som tilknytningen til vei mellom privat/felles eiendom og kjøreveg med allmenn ferdsel. Plassering av avkjørsler må fremgå av plankartet med piler, og av en reguleringsbestemmelse som viser til disse. Avkjørselsforhold eller bruken av en avkjørsel kan dessuten i nødvendig utstrekning fastsettes i bestemmelsene. Det er i utgangspunktet ikke nødvendig å regulere friskt, på grunn av kravene som uansett ligger i veiloven. Det er heller ikke nødvendig å regulere adkomst for utrykningskjøretøy.

Bemerk:

Det kan likevel være nødvendig å regulere frisktsoner ved avkjørsler til skoler og barnehager, der avkjørslene kan fremstå som «bortgjemt», og der mange barn går til og fra. Gatenormalene har nå en maksimum høyde på 1 meter for sikthinder (se Oslo kommunes «Gate – og veiutforming for Oslo kommune. Normaler», kapittel C 3.3), mens den tidligere høyden på 0,5 meter var mer trafiksikker. Vær klar over at vi kan angi strengere siktsoner enn det som følger av veiloven. Det er ikke ønskelig å ha parkering i frisktsonen ved skoler og barnehager, noe som faktisk er tillatt om ikke annet er bestemt i reguleringsplanen eller ved et skiltvedtak. Pbl §12.7 tolkes til å gi hjemmel for forbud mot parkering, så lenge planområdet omfatter det aktuelle arealet.

Eksempel på bestemmelse om avkjørsel:

- Planområdet [feltet], [kvartalet], [eiendommen], skal ha avkjørsel fra [navngi gate], som vist med pil på plankartet.

5.2. Parkering

Kommunen skal påse at det i forbindelse med tillatelse til tiltak sikres tilstrekkelige arealer til å dekke behovet for parkering for angitt formål. Det er vedtatt veiledende normer for Oslo kommune. Normen blir rettslig bindende når den inntas i planbestemmelsene. For å oppnå fleksibilitet når eventuelt nye parkeringsnormer erstatter de gjeldende normene, bør en som hovedregel bruke formuleringen «den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen».

Om revisjon av gjeldende norm

Parkeringsnormen er under revisjon etter bestilling fra byrådsavdeling for byutvikling (BYU) i november 2015. Forslag til policy for midlertidig praktisering av gjeldende parkeringsnorm er utarbeidet og oversendt BYU som utkast til byrådssak i juni 2016. Her foreslås justerte geografiske avgrensninger i tråd med Kommuneplan 2015, reduserte krav om bilparkering (både for bolig og næring/offentlige formål), økte krav til sykkelparkering og flere kvalitetsnormer. Føringerne som legger rammer for revisjonsarbeidet, er «Plattform for byrådssamarbeid» (der byrådet vil skjerpe parkeringsnormene ved nybygg), Transportøkonomisk Institutt's bystyrebehandlete evaluering av gjeldende p-normer, FutureBike sykkelerkjøring og kommuneplan 2015.

Bemerk:

Byrådet har nå avgitt denne saken for videre behandling i BUK og bystyret, se byrådssak 251/16, datert 15. desember 2016. Byrådet bemerker her at det «...støtter Plan- og bygningsetatens forslag til midlertidig praktisering av parkeringskrav, og kvalitetskrav i plan og byggesaker, inntil nye parkeringsnormer er vedtatt.» (Byrådets forslag til midlertidige krav til parkering fremgår av egen tabell gjengitt i byrådssaken.) «De midlertidige kravene til parkering kan brukes av Plan- og bygningsetaten i forbindelse med innsendte reguleringsforslag til å angi konkrete parkeringstall i bestemmelsene. Byrådet foreslår at det i bestemmelsene tilføyes at angitte parkeringstall skal gjelde for planområdet inntil nye parkeringsnormer er vedtatt og gjort gjeldende.» Byrådet har etter dette avgitt en korrigert innstilling i byrådssak nr. 63 av 27.04.2017. Denne er per 01.07.2017 ikke sluttbehandlet i bystyret. I påvente av bystyrevedtak foreligger det en intern faglig policy i Plan- og bygningsetaten: «Parkering - Midlertidig praktisering av krav i plan- og byggesaker».

Nærmere om gjeldende parkeringsnorm

Gjeldende parkeringsnorm for boliger er utarbeidet som minimumsnormer, mens næringsnormen har en nedre og øvre grense. Hvis det er nødvendig å fastsette et mer avgrenset antall bilparkeringsplasser enn hva P-normen gir rom for, bør dette fortsatt knyttes til normen, men da som henvisning til øvre eller nedre del av normen. Dette skal begrunnes i saksframstillingen. Hvis normen i sin helhet skal fravikes, må det gis en særlig utfyllende begrunnelse for dette. Men husk at parkeringsnormen nettopp er en norm, dersom gode grunner taler for å fravike den bør vi vurdere å gjøre det.

Ifølge veileder til parkeringsnormen skal det, når virksomhetstypene er vanskelig å skille fra hverandre, for eksempel når lager er integrert i verksted eller forretning, gjøres en skjønnsmessig vurdering av hvor stor andel av hver virksomhetstype som skal legges til grunn for beregning av parkeringen. I knutepunktene bør vi alltid prøve å få til sambruk. Det er politisk vedtatt at det skal legges til rette for el-biler. I knutepunktene bør det også gjøres en vurdering av om antall sykkelplasser skal økes utover normen for i større grad å legge til rette for «Bike & Ride». I og nær kollektivknutepunkter kan det vurderes egne bestemmelser om parkeringsanlegg for sykkel. For respektive boligbygg og næringsbygg bør det settes krav til at en viss andel av utendørs sykkelparkering bør opparbeides med overbygg, jf. gjeldende parkeringsnorm.

Eksempler på bestemmelser:

- Parkering for bil og sykkel skal følge den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen.
- Minimum [xx] % av parkeringsplassene skal legges i garasjeanlegg under terreng.
- Alle parkeringsplasser skal legges i garasjeanlegg under terreng, som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Bilplassene i garasjeanlegget skal være minimum 2,5 x 5 meter.
- Minimum [xx] % av bilparkeringsplassene skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.
- Minimum [xx] % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil.
- Parkeringsplass med ladestasjoner for el-biler tillates innenfor vist bestemmelsesgrense på plankartet.
- Parkeringsplasser innenfor planområdet skal være tilrettelagt for sambruk.
- [Planområdet], [angi felt], [angi arealformål] skal opparbeides med [xx antall] parkeringsplasser for sykkel, hvorav [yy antall] plasser skal reserveres og dimensjoneres for

[el-sykler], [evt. transportsykler]. Det skal monteres [angi nødvendig antall] ladestasjoner for el-sykler.



Eksempel på utendørs sykkelparkering: Barcode, ubebygd tomte-stripe, planlagt for sykkel-parkering. Parkeringsløsningen som er lett tilgjengelig på gatenivå har stativer formet som sykkelskulpturer med røde «baklys» og hvite «frontlys», og er håndtert på en elegant måte som kan assosiere til fart og til det å sykle sammen i større felt. Forslagsstiller: Oslo S Utvikling AS. Arkitekter: MAD arkitekter.

- Parkeringsareal for sykkel skal være lett tilgjengelig og låsbart plassert, overdekket eller innendørs [på gatenivå], [i 1. etasje], [i garasjeanlegg], [i kjeller], [eller overdekket].
- I tilknytning til areal for innendørs sykkelparkering skal det etableres garderobes og dusjfasiliteter og avsettes arealer til vaskestasjoner, reparasjonsrom, og oppbevaringsrom for ekstrautstyr til sykkel.
- Bestemmelsesområde(/-sone) [angi sonenummer x og y]: Innenfor bestemmelsesgrense[ne] skal det opparbeides xx antall parkeringsplasser for sykkel [i hver sone]. Parkeringssonen[e] skal utgjøre minimum [xx m²]. Arealene mellom sone [x] og [y] skal opparbeides med sitteplasser.
- Minst 25 [xx] % av utendørs sykkelparkeringsplasser for boligbygg skal ha overbygg.
- Minst 50 [xx] % av utendørs sykkelparkeringsplasser for næringsbygg skal ha overbygg, der normen gir en utbygging av mer enn 20 [yy] plasser knyttet til tiltaket.

6. Miljø

6.1. Kvalitetsprogram for miljø og energi

I alle planer som samlet utgjør over 15 000 m² BRA, skal behovet for «Kvalitetsprogram for miljø og energi» vurderes jf. kommuneplanens § 9.1. PBE vurderer om det skal utarbeides som vedlegg til planforslaget og eventuelt det tematiske omfanget i den konkrete saken. I alle tilfeller skal det tas inn en bestemmelse i den aktuelle reguleringsplanen om at det skal foreligge slikt program senest når rammetillatelse gis, og hvordan kvalitetsprogrammet skal følges opp videre. Kommuneplanens krav gjelder fullt ut, men i detaljreguleringsplan kan/bør vi følge opp med konkretiserende og utfyllende bestemmelser.

Kvalitetsprogram for miljø og energi:

- Sammen med søknad om [ramme]tillatelse skal det foreligge et 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 bygnings-etaten skal godkjenne innholdet i programmet.

Se «Policy for avklaringer i kommuneplan 2015», § 9.1.

Om miljøoppfølgingsprogram

Det kan settes krav om miljøoppfølgingsprogram i reguleringsplanen når det foreligger en plan med konsekvensutredning, eller kravet framgår av generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

Eksempler på konkrete krav om miljøvennlige løsninger, med utgangspunkt i føringer fra miljøoppfølgingsprogram:

Materialbruk:

- Materialer for bygninger og anlegg skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at tiltaket tåler intensiv bruk i mange år. Materialbruken skal bidra til rasjonell drift og enkelt vedlikehold. Materialene skal ha [gode helsemessige egenskaper i form av] lave utslipp av skadelige stoffer, lave klimagassutslipp og god klimatilpasning.

Energiforsyning:

- Det tillates solfangere eller andre energiproduserende enheter som skal plasseres på [tak], [og] [fasader, spesifiser]. Løsningene skal være integrert i den arkitektoniske utformingen.

6.2. Fjernvarme

KP 2015 fastslår i § 4.3 en tilknytnings- og tilretteleggingsplikt for fjernvarme for alle nybygg og tilbygg på over 1.000 m², samt hovedombygging av slike. Planen angir også retningslinje for når man eventuelt kan fravike hovedregelen.

Eksempel på bestemmelse for alle aktuelle detaljreguleringer:

- Tiltak over 1.000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Om fravik fra kommuneplanens bestemmelse i § 4.3

Fravik fra denne bestemmelsen om tilknytning til fjernvarme kan gjelde to typer tilfelle:

- Det ene tilfellet kan være hvor en ikke ønsker tilknytningsplikt til fjernvarme, selv om tiltaket er over 1.000 m² og heller ikke faller inn under unntakene i retningslinjen. En slik detaljregulering vil være i strid med kommuneplanen. Et praktisk eksempel er at Hafslund ikke ønsker tilknytning. Tidligere regulerte vi vanligvis dette inn som et unntak i planbestemmelsene, men en slik unntaksmulighet er ikke med i gjeldende kommuneplan (KP 2015). Dette innebærer at om Hafslund «ikke vil», må vi kunne gi en dispensasjon fra nye planer som pålegger tilknytningsplikt.
- Det andre tilfellet er der en ønsker tilknytningsplikt for tiltak som ikke omfattes av kommuneplanen, dvs. tiltak under 1.000 m². Ettersom dette går ut over rammene i kommuneplanen, må tilknytningsplikt i slike tilfeller reguleres særskilt i reguleringsplanen

Mulig «standardbestemmelse» for slike tilfelle:

- Tiltak etter planen som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo legges til grunn.

6.3. Overvannshåndtering

Under gis det standard reguleringsbestemmelser om utforming av tiltak for håndtering av overvann. Nedbørtallene og de konkrete kravene til hvordan vi kan infiltrere, fordrøye osv. vil kunne variere og må utredes i den enkelte saken.

- Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. 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 tiliggende 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.



Tidlig, men kjent eksempel på overvannshåndtering: Bjølsen studentby, Moldegata på Bjølsen i Oslo. Sammen med beplantning på begge sider av vannkanalen oppnår prosjektet her en økt beregnet «blågrønn faktor» for uteoppholdsarealene, når vi sammenligner med bare å la vannet gå i rør. Forslagsstiller: Studentsamskipnaden i Oslo. Arkitekter: Telje-Torp-Aasen. Landskapsarkitekter: Snøhætta.

Foto: PBE/RolfASandnes

Alternativt bestemmelseseksempel:

- Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket, fortrinnsvis gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.



Et nyere eksempel på overvannshåndtering som opplevelseselement: Tidemannsparken på Ensjø i Oslo, ved gang- og sykkelbroen over Grenseveien: Vann utgjør et hovedelement i parken, med rennende bekkeløp og vannspeil. Vannkanten er beplantet og naturstein arrangert slik at det gir liv til vannoverflaten. Overvann fra de nærliggende tomtene renner stort sett åpent ut i bekken, og der denne utvides til «Narvesendammen» kan bekkerøye overvintre. Reguleringsplanen krever bl.a. at arealer enten skal tilsås og beplantes, steinsettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling. Hovinbekken skal renne åpent gjennom parken og knytte seg til vestre bekkedrag. Forslagsstiller: Norconsult pva. Oslo kommune, Samferdselsetaten. Landskapsarkitekt: Bjørbekk & Lindheim AS.

Under gis det standard reguleringsbestemmelser om overvann, til bruk i henholdsvis krav om utomhusplan, krav til øvrig dokumentasjon, og ev. krav til gjennomføring/rekkefølge:

- Utomhusplanen skal vise [...] og hvordan krav til håndtering av overvann er løst.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, 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.
- Overvannsløsninger skal være opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak etter planen tas i bruk.

Bemerk:

Overvannshåndtering må tas opp som tema allerede i oppstartsmøtet og videre i første dialogmøte.

NB!

Det vises til KP 2015 med bestemmelser om avløp og overvann i § 4.2, med tilhørende retningslinjer, som gir hjemmel for oppfølging i detaljreguleringer. Kommuneplanen har tatt utgangspunkt i «Strategi for overvannshåndtering i Oslo kommune 2013 – 2030, vedtatt av bystyret 05.02.2014.

6.4. Renovasjonsløsninger

Det følger av forurensningsloven § 30 at kommunen skal sørge for innsamling av husholdningsavfall, men loven sier ikke noe om på hvilken måte oppbevaring, innsamling og transport av avfall skal foregå. Det overlates til kommunen å fastsette forskrifter som regulerer dette, se Renovasjonsforskriften for Oslo § 2-9. Plan- og bygningsetaten har en faglig policy for Renovasjonsløsninger i reguleringsplan med tilhørende regler.

Avfall er en ressurs. Både kommuneplan 2015 (Oslo mot 2030 - Smart, Trygg og Grønn) og i Byøkologisk program (2011-2026) legger vekt på kretsløpsbasert avfallshåndtering som et innsatsområde. Avfall skal minimeres, brukes om igjen, gjenvinnes, forbrennes eller deponeeres, i den rekkefølgen. Avfall må derfor kildesorteres, og farlig og ukurant avfall må leveres til mottak.

Gjennom kommunens arealplanlegging må det tilrettelegges for et dekkende tilbud av felles leveringssteder og sikres tilfredsstillende renovasjonsløsninger ved boligutbygging. Husholdninger må ha et godt tilbud av returpunkter og gjenbruksstasjoner i byen. Ved boliger skal renovasjonsløsningen ha en moderne standard som både er estetisk tilfredsstillende og funksjonell og effektiv for både husholdningene og renovasjonsbiler. Det bør også vurderes om det skal stilles krav til avfallssug. Et slikt anlegg bør dekke både bolig og næringsavfall, men må privatrettslig avtales med næringsvirksomhetene.

Bestemmelser til regel 1 i policy - om egnet areal for returpunkt og/eller minibruksstasjon:

Minigjenbruksstasjon:

- Det skal etableres minigjenbruksstasjon [plass for mobil minigjenbruksstasjon] som del av [felt/torg/plass/bebyggelse].
- Renovasjonsanlegg [minigjenbruksstasjon] skal plasseres slik at [det/de]ikke virker dominerende i [gate], [byrom], og vanskeliggjør friskt eller ferdsel for fotgjengere og syklistene.

Returpunkt:

- Det skal etableres returpunkt som del av [felt/torg/plass/bebyggelse].

Bestemmelser til regel 2 i policy - om sikring av areal for plassering av renovasjonsanlegg:

Utomhusplan:

- Renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil fra offentlig trafikkareal skal vises på utomhusplanen.

Utforming:

- Renovasjonsanlegg skal integreres i bebyggelsen.
- Bod/avfallsrom/takoverbygg skal i materialbruk og utforming samspille med øvrig fellesareal og bebyggelse.

Felles løsning for avfallshåndtering:

- Det skal etableres felles renovasjonsløsning for [område, felt] [A, B og C, etc.].



Bildet over viser en felles renovasjonsløsning på Hersleb skole.

Slik Oslo kommune ser det er det i forbindelse med utforming av nye boligprosjekter viktig å legge vekt på gode løsninger for avfallshåndtering ut fra et miljøperspektiv. Dersom kommunen finner at dette best kan ivaretas gjennom rekkefølgebestemmelser om avfallssug som løsning for både bolig- og næringsavfall, mener departementet at dette må kunne tas med som et vilkår i reguleringsbestemmelsene for å sikre formålet med reguleringen.

6.5. Støy

Støy har stor betydning for folks trivsel og helse. Det er derfor et mål at støyende og støyfølsom virksomhet plasseres lengst mulig fra hverandre, og at både støyende og støyfølsom bebyggelse gjennomfører støydempende tiltak.

Om støyfølsom bebyggelse

Kommunal og moderniseringsdepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) fastslår at støyfølsom bebyggelse ikke bør plasseres i gule og røde støysoner. Med «støyfølsom bebyggelse» menes boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Retningslinjen inneholder en tabell som angir anbefalte maksnivåer for støy på uteoppholdsarealer og utenfor vinduer til oppholdsrom. I byer og tettsteder kan kommunene likevel vedta avvikssoner, hvor støyfølsom bebyggelse tillates også i støyende områder, på visse vilkår.

I Oslo kommune er avvikssone vist i kommuneplan 2015, § 7.1. Støy, pkt. 3:

«For støyfølsomt bruksformål gjelder, iht. temakart for støy:

I avvikssonen, område B, kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone, dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/12. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/12. Inntil motorvei tillates støyfølsomme bruksformål bare dersom ovennevnte vilkår innfris, og fasade, inkludert balkonger, integreres i en dobbelt fasadekonstruksjon.»

Bemerk:

Med formuleringen: «Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side», skal dette forstås som: Halvparten av oppholdsrom, herunder minst ett soverom. Vi skal også legge til grunn at det er antall rom og ikke m² areal vi skal vurdere, jf. «Policy for avklaringer i kommuneplan 2015», § 7.1.3 bokstav b.

Om stille side:

Man kan «bygge seg» stille side, primært gjennom et godt plangrep, deretter via skjermende bebyggelse og til sist ved ev. innglassing av balkonger.

Eksempel på bestemmelse utenfor avvikssonen:

- Utenfor avvikssonen, område A, gjelder de anbefalte støygrensene i de til enhver tid gjeldende, statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen.

Om støyende bebyggelse

Dersom planforslaget inneholder forslag til ny, eller utvidet støyende virksomhet, må det vurderes om det er forsvarlig å tillate slik virksomhet i området, og eventuelt på hvilke vilkår. For ny eller utvidet støyende virksomhet som vil berøre «stille områder», bør det kreves støyfaglig utredning (jf. Handlingsplan mot støy 2008-2013). Utredningen må redegjøre for i hvilken grad det er mulig å gjennomføre tiltak som kan redusere støyen. Reguleringsplanen må i så fall kreve at disse tiltakene gjennomføres. Det er også mulig å fastsette bestemmelser som begrenser når på døgnet den støyende aktiviteten kan pågå.

Vær oppmerksom på at også støyfølsom bebyggelse kan påføre sine omgivelser støy, for eksempel i form av ventilasjonsanlegg på taket. Det bør derfor stilles krav om at ventilasjonsanlegg plasseres og utformes på en måte som gir minst mulig sjenanse for omgivelsene, typisk ved krav om at ventilasjonsanlegg integreres i bygningskroppen. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet skal plasseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

Bemerk:

Norsk Standard 8175 innebærer for sykehjem og omsorgsboliger en innskjerpelse på 5 dB for støy på utearealer og fasade i forhold til kravene i tabell 3 i T-1442.

Eksempler på reguleringsbestemmelser som i tillegg kan benyttes:

- Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne. Avbøtende tiltak mot utendørs støy skal skje i form av [sett inn aktuelle tiltak].
- Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side.
- Alle leiligheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minimum ett soverom mot stille side.
- Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/12. Inntil motorvei tillates støyfølsomme bruksformål bare dersom ovennevnte vilkår innfris, og fasade, inkludert balkonger, integreres i en dobbelt fasadekonstruksjon.
- Avbøtende tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.
- Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/12.
- Minimum [xx] % av uteoppholdsarealene for grunnskoler og barnehager skal tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/12, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Utearealene skal planlegges slik at aktiviteter som tåler eller generer støy, skal plasseres i de støyutsatte sonene, mens aktiviteter som krever ro skal plasseres i soner med tilfredsstillende støyforhold.
- Støyskjermende tiltak skal utformes som en arkitektonisk integrert forlengelse av bebyggelsen, eller som beplantede naturstensmurer eller voller.

Bemerk:

Plassering av støyskjerm eller støyvoll skal angis på plankartet. Høyde bør angis i reguleringsbestemmelsene.

7. Rekkefølgebestemmelser

I henhold til KP 2015 § 5.1.1 skal det i reguleringsplan vurderes å stille rekkefølgekrav for «... nødvendig teknisk infrastruktur, blågrønn struktur, sosial infrastruktur, offentlige rom (gater og plasser), energiforsyning, omlegging/kabling av høyspentlinjer, uteoppholdsareal, samt leke- og idrettsområder og kulturelle funksjoner». I KP 2015 § 5.1.2 kreves det at «Blågrønn struktur, herunder overvann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis».

Det kan i henhold til plan- og bygningsloven § 12.7.10 gis bestemmelser om både rekkefølge og tidsplan for utbygging av ulike byggeområder, for eksempel at boliger skal ferdigstilles samtidig med anlegg og fellestiltak som skoler, barnehager, lekearealer og gang- og sykkelveger. Slike bestemmelser kan også brukes for å sikre at område som er regulert til utbyggingsformål ikke bebygges før tilfredsstillende teknisk infrastruktur som vannforsyning, elektrisitetsforsyning, kommunikasjon og tilgang på samfunnstjenester er etablert. Krav om rekkefølge og tidsplan for utbygging av ulike byggeområder sikrer at tiltakene innenfor planområdet skjer på en koordinert og hensiktsmessig måte. Bestemmelsen kan sikre fysiske og funksjonelle sammenhenger i områdene som skal bygges ut etter reguleringsplanen. Planen kan derfor utformes slik at de enkelte tiltakene får en rekkefølge og størrelse som gjør at området fungerer best mulig.

I bestemmelser kan det fastsettes rekkefølgekrav som forutsetter at tiltak også utenfor planens områdebegrensning er iverksatt eller gjennomført. Når det brukes rekkefølgebestemmelser, er det en forutsetning at de er nødvendige for å sikre eller fremme formålet med reguleringsplanen, og at de forhold som begrunner utsettelse av planens gjennomføring, faktisk og rettslig kan og vil bli gjennomført innen rimelig tid. Bestemmelsene gir grunnlag for eventuelle utbyggingsavtaler.

Det generelle kravet til presise og entydige reguleringsbestemmelser, gjelder om mulig, i enda sterkere grad for rekkefølgebestemmelser, uten å bryte med lovens krav til nøytralitet. Det vises her til forutsigbarhetsvedtaket i kommuneplanen (kap. 7 om utbyggingsavtaler).

Om begrepene «opparbeidet» og «sikret opparbeidet»

Det skal differensieres mellom begrepene «opparbeidet» og «sikret opparbeidet».

«Sikret opparbeidet» betyr at finansieringsavtaler skal være inngått, og brukes ofte når fremdriften for tiltaket er uklar eller ligger langt frem i tid. Tiltaket blir da grunnlag for forhandlinger ved inngåelse av utbyggingsavtaler. «Opparbeidet» betyr mer konkret at tiltaket skal fysisk opparbeides innen en gitt bruk kan skje/starte.

Rekkefølgekrav som krever tiltak «opparbeidet» skal være oppfylt, altså fysisk utført, som en realytelse før midlertidig brukstillatelse kan gis. Men infrastrukturtiltak som rekkefølgekravet omhandler må omsøkes som del av eller samtidig med rammesøknaden for det byggetiltaket som utløser rekkefølgekravet. Dermed kan nødvendige infrastrukturtiltak tidsnok vurderes i en helhetlig plansammenheng. Eksempel på en slik rekkefølgebestemmelse:

- Opparbeidelse av torg i felt [D] må omsøkes som del av [eller] samtidig med [første, evt. siste] rammesøknad for ny bebyggelse [i planområdet], [evt. i felt A, B, C, etc.]

NB!

En rekkefølgebestemmelse som over bør vurderes koblet til et samtidig dokumentasjonskrav, eksempelvis som følger:

- Sammen med søknad om rammetillatelse for torg og [angi byggetiltak] skal det for felt [D] innsendes landskapsplan i målestokk [1:200] for opparbeidelse av torg. Landskapsplanen skal vise [spesifiser/tilpass innhold]. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for både torg og [angi byggetiltak]. Torget skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente landskapsplanen før midlertidig brukstillatelse gis for [angi byggetiltak].

Rekkefølgekrav som krever et tiltak sikret opparbeidet, skal være innfridd som et kontantbidrag før igangsettingstillatelse gis. Utbyggingsavtale som fastsetter kontantbidraget, skal være inngått før rammetillatelse gis, jf. forutsigbarhetsvedtaket i kap. 7 i arealdelen til Kommuneplan 2015. Gjennomføring av rekkefølgekravet i form av kontantbidrag innebærer at tidspunktet for tiltakets opparbeidelse blir gjenstand for forhandling i utbyggingsavtale.

Eksempler på formulering av rekkefølgebestemmelser:

- Før det gis igangsettingstillatelse for [x] [tiltak] i felt A, må det foreligge brukstillatelse for [xx] [tiltak] i felt B.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for [x] [tiltak] skal fortau langs [xx, beskriv] være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for det byggefeltet [den bebyggelsen] som gir gaten [veien] tosidig bebyggelse, skal offentlige gater [veier], inkludert fortau og regulerte sykkelfelt være ferdigstilt.

Bemerk:

Det kan, som angitt over, også utformes rekkefølgebestemmelser som fastsetter en viss utbyggingsrekkefølge i tid, altså hvilke delområder/felt innenfor samme planområde som skal bygges ut før andre angitte felt.

Eksempel på formulering av bestemmelse om regulering i tidsrekkefølge (krav til utbyggingsrekkefølge og tidsplan):

- Felt [A] skal bygges ut først, deretter felt [B], så feltene [C - G].

8. Øvrige plantema

8.1. Universell utforming og krav om tilgjengelig boenhet

Plan- og bygningsloven lovfester en strategi for universell utforming i lovens formålsparagraf pbl § 1-1. Dette innebærer at strategien skal legges til grunn for all planlegging. Tekniske krav og løsninger stilles fortsatt i Byggteknisk forskrift (TEK10), både for bygninger, anlegg og uteareal. Imidlertid kan vi i reguleringsplan utdype og stille strengere krav til funksjon og kvalitet i uteareal enn de som framgår av TEK10 kap. 8. TEK10 § 8-1 definerer hva som inngår i uteareal: opparbeidet adkomst, parkeringsareal, uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk og uteoppholdsareal for allmennheten. TEK10 § 8-2 angir hvilke typer uteareal som skal være universelt utformet. Denne bestemmelsen definerer følgende 4 kategorier med krav til universell utforming: uteareal for allmennheten, uteareal for boligbygning med krav til heis, uteareal for byggverk for publikum og uteareal for arbeidsbygning. TEK10 kap. 12 angir basiskrav som gjelder uansett om byggverket skal være universelt utformet eller (bare) tilgjengelig.

Begrepet universell utforming av byggverk tilsier at hovedløsningene skal være utformet slik at de kan brukes av flest mulig på en likestilt måte. Vær oppmerksom på at krav om universell utforming gjelder alle byggverk for publikum og arbeidsbygning, men ikke for boliger, kun for uteareal til boligbygning med krav om heis.

Begrepet tilgjengelig brukes for en standard der ikke alle krav til universell utforming gjelder og i forbindelse med krav til enkelte boligbygninger, jf. TEK10 § 12-2 (1), som definerer krav om tilgjengelig boenhet i bygning med krav om heis.

Om boenheter i bygning uten krav om heis (småhus)

TEK10 åpner for unntak fra tilgjengelighetskravet dersom hovedfunksjonene deles over flere plan, jf. veiledning til forskriftens § 12-2 (2): «I boenheter som går over flere plan, innebærer dette at kravet om tilgjengelighet kun gjelder for inngangsplanet og ikke for øvrige plan.» En mulig, uheldig effekt av forskriftens unntaksregel kan føre til dominans av en vertikal type «townhouse», uavhengig av landskap og terreng.

Følgende reguleringsbestemmelse kan være aktuell for å motvirke en slik utvikling og samtidig bidra til å oppnå flere tilgjengelige småhus:

- [xx] % av boenhetene [i bygning med krav om heis] skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Om veier, gangveier og turveier

Gangveier som skal være universelt utformet, skal ha en stigning på maks. 1:20 (5 %), eller slakere. Ved krevende terrengforhold kan brattere stiging likevel vurderes, men da må lengden begrenses og det må legges inn hvilerepos. TEK10 tillater stigning på 1:2 for kortere strekninger (som ikke bør overstige 3 m). I sentrums- og knutepunktområder er det viktig å tilfredsstille disse kravene, men det er samtidig uhensiktsmessig om en gangvei dominerer et uteareal for å oppfylle kravet til stigningsforhold. Det samme gjelder for turveier, selv om det her bør skilles mellom turveier i rene turområder og turveier i sentrums- og knutepunktområder.

Bemerk:

Vedtatte reguleringsplaner med angitt gate- og veg-utforming går foran Oslo vegnormaler. Det er et overordnet mål at vegnormalene legges til grunn i reguleringsplanarbeidet. Samtidig må det i del sammenhenger gjøres lokale tilpasninger av gate- og byromstrukturen, ut fra terreng-, bebyggelses-, og vegetasjonsforhold, eller gatens historiske utforming.

8.2. Risiko og sårbarhet

For tema risiko og sårbarhet vises det til ROS-sjekkliste og veiledning om samfunnssikkerhet og ROS-analyse. Dersom ROS-analysen viser at det er behov for avbøtende tiltak må dette sikres med hensynssoner og bestemmelser. Det kan også lages bestemmelser utenfor sikringssoner som forebygger sårbarhet, for eksempel at bygninger inntil en elv ikke skal ha kjellere, eller hvor høyt over havoverflaten en gate skal ligge, m.m. Se også i kapittel 2.2 om hensynssoner.

Eksempel på bestemmelse (knyttet til overvannshåndtering) for å redusere flomfare:

- Ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrennings-hastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

8.3. Tinglysning

Det er som hovedregel ikke anledning til å stille krav i reguleringsbestemmelser om at det skal inngås tinglyste avtaler. Reguleringsplanen er offentligrettslig styring av arealbruk, mens tinglyste erklæringer er privatrettslige disposisjoner. Imidlertid kan det inntas krav om tinglysning av rettigheter som har en helt klar sammenheng med det man regulerer, f.eks. krav om tinglyst rett til parkering, der det for eksempel ikke vil være mulig å anlegge tilstrekkelig parkeringsareal på egen eiendom, men kan være aktuelt å «låne» areal på «annen manns grunn». I tillegg kan det være aktuelt å kreve sikring av allmennhetens bruksrett på private arealer, for eksempel på private vegarealer, torg, gatetun og gangsti.

Slike avtaler må tinglyses før planvedtaket fattes. Tinglyste erklæringer som skal foreligge før bystyrets vedtak, skal følge saken ved oversendelse til byrådsavdelingen.

Eksempel på krav om tinglysning:

- Allmennhetens tilgang til arealet skal sikres ved tinglysning.

Egne notater:

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1

Postadresse: Boks 354 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00

www.oslo.kommune.no/pbe

www.byplanoslo.no

Facebook: <http://www.facebook.com/planogbygningsetaten>

Twitter: <http://www.twitter.com/planogbygning>

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bedre grønn by



Plan- og
bygningsetaten

Samspill og kompetanse

