Plan- og bygningsetaten

Standardbestemmelser til bruk i reguleringsplaner

I dette dokumentet finner du standardbestemmelser som Plan- og bygningsetaten anbefaler at blir benyttet i de aller fleste planforslag, der det relevant. Dokumentet er et «levende» dokument, hvor det vil gjøres løpende endringer ettersom standardbestemmelsene endres eller når det tilføres nye.

Innhold

Parkering 2
Overvannshåndtering 5
Norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor) 6
Fjernvarme 7
Kvalitetsprogram for miljø og energi 8
Grønnstruktur, samferdselsanlegg og bruk og vern av sjø og vassdrag 9
Leilighetsfordeling i bydel St. Hanshaugen, Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo 10

Parkering

Oslo kommune har vedtatt parkeringsnorm «Parkeringsnormer for bolig, næring og offentlig tjenesteyting i Oslo kommune, datert 14.12.2022.» Det er forventet at normen skal følges. Avvik fra normen skal begrunnes i planbeskrivelsen.

Parkeringsnormen angir kun maksimumskrav for bilparkeringsplasser. I plansakene må det derfor i trafikkanalysen redegjøres for eventuelle konsekvenser dersom en legger opp til maksimalt antall parkeringsplasser og hvis det ikke legges opp til parkeringsplasser i det hele tatt.

Standardbestemmelsen tar utgangspunkt i "skal-kravene" i parkeringsnormen. Nedenfor listes også "bør-kravene" opp. Vurder om disse skal innlemmes i parkeringsbestemmelsen.
For normtall for andre formål, f.eks. kultur, må antall parkeringsplasser baseres på om det er mulighet for sambruk i nærområdet og at antall plasser skal bidra til redusert bilbruk. For andre formål bør antall sykkelparkeringsplasser ta utgangspunkt i at 25 % av brukerne skal ha mulighet til å parkere sykkel.

Det skal vurderes en sambruk av bilparkeringsplasser gjennom en prosentvis reduksjon av maksimumsnormene.

Standardbestemmelse (stryk det som ikke er aktuelt)

Parkering for bil

For sentrum: Antall parkeringsplasser for bil skal beregnes etter følgende norm:

- Fra 0 til 0,5 plasser per 100 m^2 BRA store boligbygg
- 0 plasser for studentboliger
- Fra 0 til 0,3 plasser per 100 m^2 BRA omsorgsboliger/sykehjem/institusjon
- Fra 0 til 1 plasser per boenhet for småhus
- Fra 0 til 0,1 plasser per 100 m^2 BRA kontor
- Fra 0 til 0,1 plasser per 100 m^2 BRA handel og service
- 0 plasser for industri og lager
- Fra 0 til 0,1 plasser per 100 m^2 BRA hotell/overnatting
- 0 plasser for undervisning
- Fra 0 til *X,X* plasser per 100 m^2 BRA *andre formål*

For tett by: Antall parkeringsplasser for bil skal beregnes etter følgende norm:

- Fra 0 til 0,7 plasser per 100 m^2 BRA store boligbygg
- Fra 0 til 0,3 plasser per 100 m^2 studentboliger
- Fra 0 til 0,5 plasser per 100 m^2 BRA omsorgsboliger/sykehjem/institusjon
- Fra 0 til 2 plasser per boenhet for småhus, dersom egen parkering
- Fra 0 til 1,5 plasser per boenhet for småhus, dersom felles parkering
- Fra 0 til 0,2 plasser per 100 m^2 BRA kontor
- Fra 0 til 0,5 plasser per 100 m^2 BRA handel og service
- Fra 0 til 0,1 plasser per 100 m^2 BRA industri og lager
- Fra 0 til 0,2 plasser per 100 m^2 BRA hotell/overnatting
- Fra 0 til 0,1 plasser per 100 m^2 BRA undervisning

- Fra 0 til *X,X* plasser per 100 m² BRA *andre formål*

For åpen by: Antall parkeringsplasser for bil skal beregnes etter følgende norm:
- Fra 0 til 0,9 plasser per 100 m² BRA store boligbygg
- Fra 0 til 0,4 plasser per 100 m² studentboliger
- Fra 0 til 0,6 plasser per 100 m² BRA omsorgsboliger/sykehjem/institusjon
- Fra 0 til 2 plasser per boenhet for småhus, dersom egen parkering
- Fra 0 til 2 plasser per boenhet for småhus, dersom felles parkering
- Fra 0 til 0,3 plasser per 100 m² BRA kontor
- Fra 0 til 0,7 plasser per 100 m² BRA handel og service
- Fra 0 til 0,2 plasser per 100 m² BRA industri og lager
- Fra 0 til 0,4 plasser per 100 m² BRA hotell/overnatting
- Fra 0 til 0,2 plasser per 100 m² BRA undervisning
- Fra 0 til *X,X* plasser per 100 m² BRA *andre formål*

(Gjelder ikke småhus:) Minimum antall bilparkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede skal være den høyeste verdien av enten 10 % av alle bilparkeringsplasser eller 2 bilparkeringsplasser pluss 1 bilparkeringsplass per 3 000 m² BRA. *(Obs: selv om det ikke etableres ordinære bilparkeringsplasser skal det være HC-plasser)*

Minst 50 % av bilparkeringsplassene skal ha lademulighet for ladbare biler.

Alle bilparkeringsplasser skal ha tilstrekkelig OV og el-kapasitet, på minimum 7,2 kW per plass, og være forberedt for etablering av ladepunkt.

Bør-krav for parkeringsplasser for bil i normen (vurder om disse er aktuelle i saken):
(I saker der det er særlig behov for gjesteparkering:) I tillegg til normens maksimumsgrense tillates det 1 ekstra bilparkeringsplass per parkeringsareal.

(I saker med virksomheter som er avhengige av bil/parkering i sin daglige drift tillates det bilparkeringsplasser for å kunne opprettholde virksomheten:) I tillegg til normens maksimumsgrense tillates det bilparkeringsplasser til kjøretøy som inngår i drift av virksomhet.

Parkering for sykkel
Antall parkeringsplasser for sykkel skal beregnes etter følgende norm:
- Minst 3 plasser per 100 m² BRA store boligbygg
- Minst 4 plasser per 100 m² BRA studentboliger, men ikke mindre 1 per boenhet
- Minst 1 plass per 100 m² BRA omsorgsboliger/sykehjem/institusjon
- Minst 4 plasser per boenhet for småhus
- Minst 2,5 plasser per 100 m² BRA kontor
- Minst 3 plasser per 100 m² BRA handel og service
- Minst 0,5 plass per 100 m² BRA industri og lager
- Minst 1 plass per 100 m² BRA hotell/overnatting
- Minst 3,5 plasser per 100 m² BRA undervisning (For undervisningsbygg kan det vurderes lavere dekning dersom kravene kommer i konflikt med krav om og kvalitet på uteareal, dog ikke mindre enn 50 % av normtallet.)
- Minst *X* plasser per 100 m² BRA andre formål

Sykkelparkeringsplasser på allment tilgjengelig areal skal være opplyst.

(I saker der det totalt legges opp til mer enn 9 sykkelparkeringsplasser:) Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være innvendig i bygg eller ha overbygg med belysning. Individuell bod regnes ikke som sykkelparkering.

(I saker der det totalt legges opp til mer enn 9 sykkelparkeringsplasser:) Antall sykkelparkeringsplasser som er store nok til å parkere alle typer sykler (også sykkelvogner og lastesykler) skal være minst lik 15 % av minimumsnormen. Plassene skal være minst 1 meter i bredden og 2,5 meter i lengden. Det kan velges fleksible løsninger, der plassene også kan brukes til 2 ordinære sykler.

(I saker der det totalt legges opp til mer enn 9 sykkelparkeringsplasser:) Der hvor parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan eller i 1. etasje, skal den legges i første parkeringsplan. Det skal være adkomst via rampe eller bilheis/spesialheis dimensjonert for sykkelvogner og lastesykler.

(I saker med store boligbygg og kontor, der det totalt legges opp til mer enn 9 sykkelparkeringsplasser:) Det skal settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vaske- og reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som verktøy, ekstradeler med mer.

Bør-krav for parkeringsplasser for sykkel i normen (vurder om disse er aktuelle i saken):
(Hvis det er plass:) Det skal være minst 6 parkeringsplasser for sykkel ved kollektivholdeplass.

(I saker der det totalt legges opp til mer enn 9 sykkelparkeringsplasser:) Arealer/plasser beregnet til langtidsparkering skal være låsbare.

(I saker der det totalt legges opp til mer enn 9 sykkelparkeringsplasser:) Etasjestativer skal være nedtrekkbare.

(I saker med kontor der det totalt legges opp til mer enn 9 sykkelparkeringsplasser:) Det skal være garderobe og dusjfasiliteter i bebyggelsen.

Overvannshåndtering

Oslo kommune har en tre-trinnsstrategi for overvannshåndtering som det forventes blir benyttet i plansakene. Fravik må begrunnes godt. Formuleringen av bestemmelsene vil være avhengig av overvannsrapporten som utarbeides i den enkelte reguleringsplan.

Standardbestemmelse

Overvann skal tas hånd om etter Oslo kommunes 3-trinnsstrategi og med anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» fra oktober 2025.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

Dokumentasjonsbestemmelse
Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i *[utomhusplan]*, *[byggeplan]*, *[landskapsplan]*, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Ved søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Ved søknad om rammetillatelse skal håndtering av overvann under anleggsperioden dokumenteres.

Rekkefølgebestemmelse
Før første midlertidige brukstillatelse gis skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

Norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor)

Bestemmelsen skal bare brukes dersom normen gjelder for noen av arealformålene som inngår i planen, se tabell med formål og normtall i Norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor).

Normtall/faktortall skal ikke oppgis da det står i normen. Unntak er hvis det skal avvikes fra normtallet, da skal normtallet presiseres i bestemmelsene ved å oppgi minstenivå for blågrønn faktor. Det kan også være aktuelt å presisere minstenivå for blågrønn faktor for kombinerte formål. Avvik og minstenivå skal være begrunnet i saken.

Det kan også fremgå av bestemmelse om deler av tomten/prosjektet skal unntas fra beregning av blågrønn faktor i byggesøknaden, for eksempel bevaringsverdig anlegg.

Standardbestemmelse

Areal regulert til bebyggelses- eller samferdselsformål skal tilfredsstille kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor), datert 27.09.2023, for *<åpen by/tett by> <småhusområder>*.

(Avviksbestemmelse som bare brukes ved avvik fra normtall for blågrønn faktor og ved behov for å presisere minstenivå for blågrønn faktor for felt med kombinerte formål:) Blågrønn faktor skal være minst 0,*X* for *<spesifisér formål/felt, oppgi eventuelt ulike faktorer for ulike formål/felt>*.

Rekkefølgebestemmelse
Før det gis midlertidig brukstillatelse til *<felt x/bebyggelse/samferdselsanlegget>* skal tiltak for vegetasjon og vannhåndtering være ferdig opparbeidet.

Fjernvarme

I utarbeidelsen av en reguleringsplan må det henvises til den spesifikke gjeldende retningslinjen.

Standardbestemmelse

Tiltak over 1000 m^2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. På søknadstidspunktet for rammetillatelse skal retningslinje om fjernvarme i kommuneplanens arealdel av 2015, punkt 4.3 legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder eller løsninger dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

Kvalitetsprogram for miljø og energi

Standardbestemmelse

Sammen med søknad om rammetillatelse skal planens kvalitetsprogram for miljø og energi utdypes og redegjøre ytterligere for prosjektets miljøkvaliteter, og oppfølging av dette, med hensyn til sirkulær økonomi, transport, minimering av avfall, sosial bærekraft, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvaliteter skal følges opp i bygge- og anleggsfasen

Grønnstruktur, samferdselsanlegg og bruk og vern av sjø og vassdrag

Standardbestemmelse

(Hvis o_formål:) Arealet skal være offentlig.

(Hvis f_formål:) Arealet skal være felles for <felt X, Y og Z><gnr./bnr. xx/xx, yy/yy og zz/zz, eller eiendommer senere utskilt fra disse>.

(Hvis f_formål, hvor det er hensiktsmessig og allmennheten skal ha tilgang:) Arealet skal ikke gjerdes eller stenges inn og det er ikke tillatt med møbler og skjerming som hindrer allmennhetens ferdsel og opphold på hele arealet.

Leilighetsfordeling i bydel St. Hanshaugen, Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo

Standardbestemmelsen gjelder kun i delbydel Hammersborg, Bjølsen, Sagene, Torshov, Iladalen, Grünerløkka vest, Grünerløkka øst, Dælenenga, Rodeløkka, Sinsen, Sofienberg, Grønland, Enerhaugen, Nedre Tøyen, Kampen og Vålerenga.

Standardbestemmelse

Det tillates maks 40 % leiligheter med 30-50 m^2 BRA.

Det skal være minimum 30 % leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.