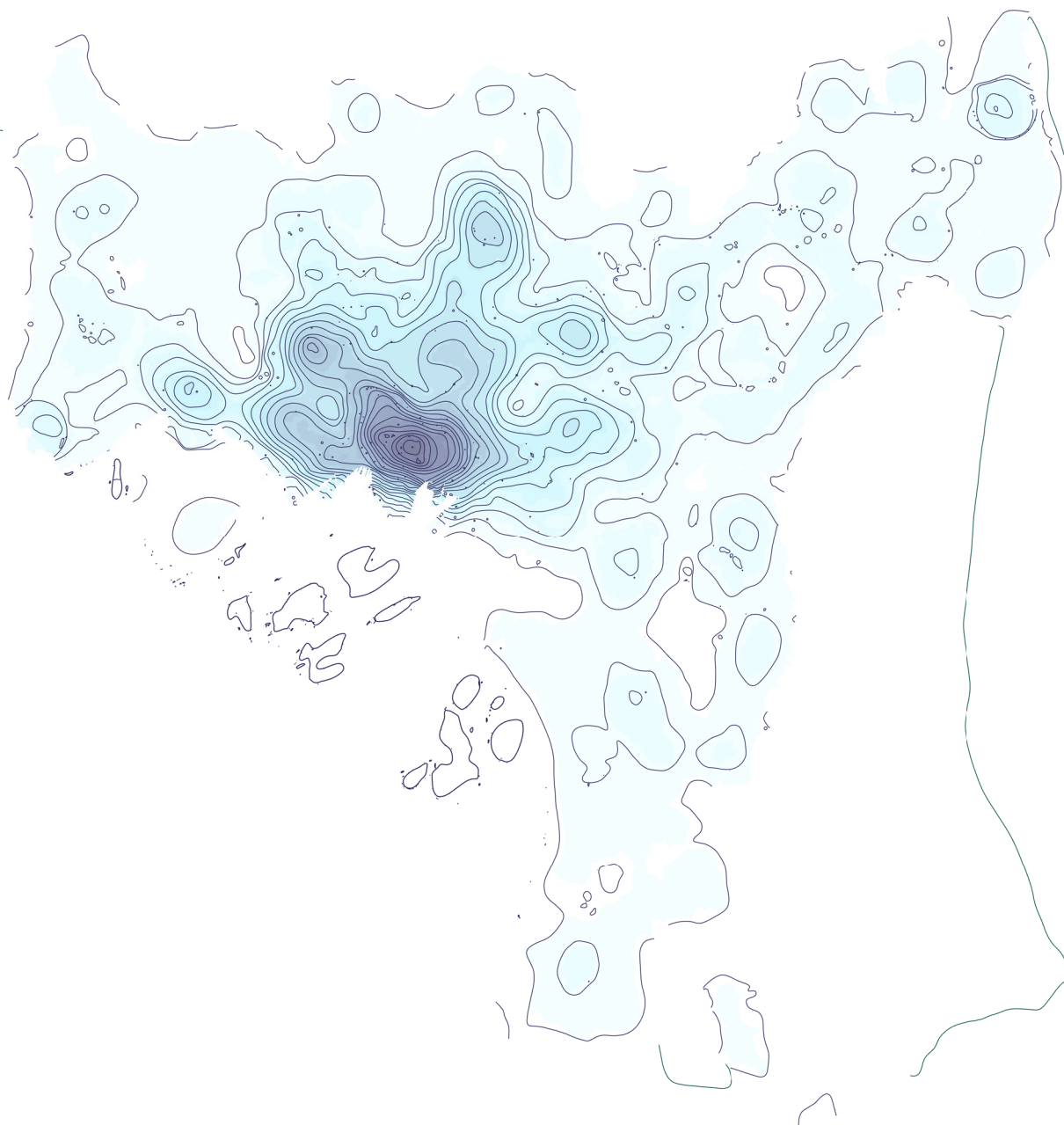




Oslo

Forslag til offentlig
ettersyn 14.04.2026



Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel

Oslo mot 2040

Bestemmelser

Del 1 - Generelle bestemmelser 1

1	Formålet med planen	1	3	Plankrav	2
2	Virkninger av planen	1	3.1	Plankrav for områder uten eksisterende reguleringsplan	2
2.1	Planens virkeområde	1	3.2	Plankrav i utviklingsområde U2-U6	2
2.2	Forholdet til eldre kommunedelplaner	1	3.3	Plankrav for tiltak i områder med utdaterte reguleringsplaner	3
2.3	Forholdet til eldre reguleringsplaner	1	4	Rekkefølgekrav	3
2.4	Forholdet til vedtekter, forskrifter og retningslinjer	1	4.1	Rekkefølgekrav	3
			4.2	Rekkefølgekrav for utviklingsområder	3
			5	Utbyggingsavtale	3

Del 2 - Tematiske bestemmelser 4

6	Klimavennlig og bærekraftig byvekst .	4	9	Allsidig og fremtidsrettet næringsutvikling	8
6.1	Mobilitet og transportsystem	4	9.1	Variert næringsstruktur	8
6.2	Lokalisering av virksomheter og funksjoner	4	10	Blågrønn og klimatilpasset by med naturmangfold	8
6.3	Bylogistikk og bydrift	4	10.1	Vassdrag	8
6.4	Bærekraftig byggeri	5	10.2	Kartlagte naturtyper	8
6.5	Lyd- og luftmiljø	6	10.3	Bevaring av natur	9
7	Stedsutvikling	6	10.4	Bevaring av større trær i byggesonen	9
7.1	Arkitektur og byform	6	10.5	Klimatilpasning og overvannshåndtering	9
7.2	Etablering og/eller utvidelse av handels- og tjenestetilbud	6	11	Teknisk infrastruktur	10
7.3	Rekreasjonsareal	7	11.1	Vann og avløp	10
7.4	Skoler og barnehager	7	11.2	Kabler og ledninger	10
8	Økt boligbygging – med kvalitet og variasjon	7	11.3	Antennemaster	10
8.1	Variert boligsammensetning	7			
8.2	Uteoppholdsarealer	7			



Del 3 - Bestemmelser til arealformål 10

12	Bebyggelse og anlegg 10	14	Landbruks-, natur- og friluftformål . 14
12.1	Bebyggelse og anlegg fremtidig10	14.1	LNFR – Areal for spredt boligbebyggelse. . . .14
12.2	Bebyggelse og anlegg nåværende12		
12.3	Idrettsanlegg13	15	Sjø og vassdrag 14
13	Grønnstruktur 13	15.1	Sjø og vassdrag – Generelt14
		15.2	Ankringsområde14
		15.3	Friluftsområde sjø14
		15.4	Byggegrenser langs sjø.14

Del 4 - Bestemmelser til hensynssoner og bestemmelsesområder 14

16	Sikrings-, støy og faresoner 14	19	Sone for båndlegging 17
16.1	Nedslagsfelt for drikkevann, H11014	19.1	Hensynssone for båndlegging etter energiloven, H740_1-317
16.2	Restriksjoner for anlegg i grunnen og tiltak ved tunnelåpninger, H190_1-1115	20	Sone med krav til felles planlegging. 17
16.3	Stormflo og havstigning, H32015	20.1	Hensynssone for krav om felles planlegging, H810_1-317
16.4	Brann- og eksplosjonsfare, H350_1-2.15	21	Bestemmelsesområder 18
16.5	Forurenset grunn/deponi H390_1-215	21.1	Bestemmelsesområde for drikkevannshensyn #1-518
17	Soner med særlige krav til infrastruktur 16	21.2	Bestemmelsesområde Skar leir #618
17.1	Hensynssone med krav til infrastruktur, H410_1-716	21.3	Bestemmelsesområde potensial for etterreformatoriske arkeologiske funn, #8-918
18	Soner for angitte særlige hensyn . . . 16		
18.1	Hensynssone landbruk, H510_1-2.16		
18.2	Hensynssone bevaring landskap, H55016		
18.3	Hensynssone bevaring naturmiljø, H56017		
18.4	Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_1-2 .17		

Generelle bestemmelser

Del 1

1 Formålet med planen

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å

- legge til rette for økt boligbygging og gode nabolag
- redusere klimagassutslipp og gjøre byen mer klimarobust
- ivareta natur, grønnstruktur, sjø og vassdrag
- ivareta kommunikasjonsårer og drift av byen
- legge til rette for vekst i arbeidsplasser og næringsliv
- bruke plansystemet effektivt og kostnadseffektivt

2 Virkninger av planen

2.1 Planens virkeområde

Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Oslo kommune, som vist på Plankart 1 datert 04.03.2026 og Plankart 2 datert 04.03.2026, samt temakart T1 Utvikling og fortetting datert 04.03.2026, temakart T2 Områder med plankrav datert 04.03.2026, temakart T3 Nabolag datert 04.03.2026, temakart T4 Naturmiljø og vassdrag datert 04.03.2026, temakart T5 Kulturmiljøinteresser datert 04.03.2026, temakart T6 Støy datert 04.03.2026. Følgende temakart er juridisk bindende: T3 Nabolag og T4 Naturmiljø og vassdrag.

2.2 Forholdet til eldre kommunedelplaner

Kommunedelplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så lenge de ikke er i strid med denne planen. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner.

2.3 Forholdet til eldre reguleringsplaner

- a. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med denne planen, dersom ikke annet er sagt i kommuneplanen.

- b. For reguleringsplaner som inneholder arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, går dette arealformål ved motstrid foran kommuneplanens arealdel.
- c. For reguleringsplaner som inneholder arealformål spesialområde bevaring, hensynssone bevaring eller hensynssone båndlegging etter kulturminneloven, går dette formålet/hensynssonen ved motstrid foran kommuneplanens arealdel.
- d. For reguleringsplaner som har sikret løsninger for overvannshåndtering, går reguleringsplanens bestemmelser om overvann ved motstrid foran kommuneplanens arealdel.
- e. For reguleringsplaner hvor det er tatt stilling til plassering og utforming av bygninger på bakgrunn av krav i statlig retningslinje for behandling av støy i planleggingen, går reguleringsplanens bestemmelser om støy ved motstrid foran kommuneplanens arealdel.
- f. For reguleringsplaner innenfor utviklingsområde U1 og indre by (IB) som har bestemmelser om høyder, går reguleringsplanenes bestemmelser om høyder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel.
- g. Bestemmelser i eksisterende planer innenfor friluftsområde i sjø og vassdrag om oppføring av brygger og badehus skal fortsatt gjelde.
- h. Bestemmelser i reguleringsplan S-5046, Gater og byrom i sentrum, går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel.
- i. For områder som omfattes av reguleringsplanene for Solemskogen og Sørbråten stadfestet av Miljøverndepartementet henholdsvis 10.10.2013 og 16.09.2013, går reguleringsplanens bestemmelser ved motstrid foran kommuneplanens arealdel.

2.4 Forholdet til vedtekter, forskrifter og retningslinjer

2.4.1 Skilt og reklame

jf. pbl. § 11-9 nr. 5

- a. Innholdet i forskrift for skilt og reklame vedtatt av Oslo bystyre 17.06.2009, revidert 20.11.2013, skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen, og følger som vedlegg til kommuneplanens arealdel.

Ved motstrid gjelder kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer foran føringene i vedlegget.

b. Digitale skjermer tillates innenfor reklameområdene M og L, under følgende forutsetninger:

- *Digitale skjermer skal ha statistisk innhold. Med statistisk, menes at reklameinnholdet skal være stillbilder som ikke endres mer enn én gang per uke. Lysstyrken skal tilpasses omgivelsene og dagslysmengden gjennom døgnet.*
- *Digitale skjermer kan plasseres innenfor vindusflaten i butikkvindu og dekke 1/3 av vindusflaten (sammen med foliering), med skjermstørrelse begrenset oppad til 50 tommer, og på eller i forbindelse med leskur og bysykkelstativ. Digitale skjermer tillates ikke noen andre steder.*
- *Kulturinstitusjoner kan i tillegg benytte digitale skjermer som mindre utvendige informasjonstavler på fasader og/eller frittstående i tilknytning til inngangsparti.*

2.4.2 Torshovkvartalene

Innholdet i «Juridisk bindende retningslinjer for endringsarbeider på tak for Torshovkvartalene», fastsatt 17.10.2001, gjelder for plan- og byggesaksbehandling.

3 Plankrav

jf. pbl. § 11-9 nr. 1

3.1 Plankrav for områder uten eksisterende reguleringsplan

Gjennomføring av tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, d, e, g, k, l og n i områder uten eksisterende reguleringsplan krever reguleringsplan.

3.1.1 Unntak fra plankravet i områder som ikke har eksisterende reguleringsplan

Tiltak etter pbl. § 20-4 bokstav a, b, e og § 20-5 er unntatt fra plankravet.

3.1.2 Andre tiltak som kan unntas fra plankravet

Kommunen kan gi unntak fra plankravet dersom:

- tiltaket ikke gir vesentlige virkninger for miljø eller samfunn,
- tiltaket innordner seg eksisterende bebyggelses- og byromsstruktur,

- eksisterende offentlig infrastruktur er tilstrekkelig for tiltaket eller nødvendig oppgradering sikres ved byggesaksbehandling, og
- områdestabiliteten er utredet og tiltaket oppnår tilfredsstillende sikkerhet mot naturfarer med eller uten kompensierende tiltak

Retningslinjer:

- *I vurderingen av virkninger for miljø og samfunn, skal det legges vekt på hvordan tiltaket påvirker trafikk, lyd og luft, kulturminneverdier, barn og unge, klima, naturmiljø, samfunnssikkerhet, avrenningsmønster og flomveier eller blågrønne verdier.*
- *Vurderingen av om eksisterende offentlig infrastruktur er tilstrekkelig etablert, vil bero på om infrastrukturen dekker reelle behov som utløses eller forsterkes av tiltaket.*
- *For tiltak om inntil 5 nye boliger eller 300 m² annet bruksareal i indre by vil det normalt ikke være et reelt behov for oppgradering av offentlig infrastruktur.*
- *For byggesaker som vurderes unntatt fra plankrav bør det utarbeides en stedsanalyse. Stedsanalysen bør så langt det er relevant og i tråd med prosjektets kompleksitet, redegjøre for:*
 - *overordnede føringer og andre rammer som er gitt for utviklingen av tomten og analyseområdet*
 - *eksisterende kulturminneverdier, landskap, byroms- og bebyggelsesstruktur*
 - *eksisterende boligsammensetning*
 - *eksisterende næringsliv*
 - *eksisterende handels- og tjenestetilbud*
 - *eksisterende offentlig infrastruktur og behovet for sosial, kulturell, idrettslig, blågrønn, grå og teknisk infrastruktur*
 - *grunnforhold og områdestabilitet*
 - *landskapstilpasning og arkitektoniske kvaliteter*
 - *andre temaer som etter en konkret vurdering er aktuelle for analyseområdet*

3.2 Plankrav i utviklingsområde U2-U6

3.2.1 Plankrav i utviklingsområde U2-U6

Gjennomføring av tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, d, e, k, l og n krever ny eller endret reguleringsplan i alle utviklingsområder angitt med U2, U3, U4, U5 og U6 på plankart 1.

3.2.2 Unntak fra plankravet

Unntak fra plankravet:

- gjelder for tiltak etter pbl. § 20-4 bokstav a og e og § 20-5.
- gjelder for tiltak innenfor områder med reguleringsplan vedtatt etter 23.09.2015 forutsatt at tiltaket er i samsvar med bestemmelsene om arealbruk i denne planen, og for tiltak innenfor områder med reguleringsplan S-4832 (Ulvenveien 89 m.fl).

3.2.3 Andre tiltak som kan unntas fra plankravet

Kommunen kan gi unntak fra plankravet:

- a. for tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav d og for mindre tilbygg, påbygg eller underbygg, dersom tiltaket er i tråd med vilkår for unntak i pkt. 3.1.2 og ikke vanskeliggjør en helhetlig utvikling i tråd med bestemmelsene for utviklingsområdene.
- b. for oppføring, tilbygging og påbygging av tiltak i utviklingsområder angitt som U6 på plankart 1, dersom tiltaket er i tråd med vilkår for unntak i pkt. 3.1.2, og ikke vanskeliggjør en helhetlig utvikling i tråd med bestemmelsene for utviklingsområdene.

3.3 Plankrav for tiltak i områder med utdaterte reguleringsplaner

Gjennomføring av tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, g og k, krever ny reguleringsplan. Kravet gjelder:

- a. for områder med reguleringsplaner og bebyggelsesplaner med plannummer S-353 (Ulstrup), S-438 (Lambertseter sør), S-473 (Gnr. 151, bnr. 5, Ekeberg), S-512 (Disposisjonsplan for Bøler og del av Bogerud, trasé for Østensjøbanens forlengelse), S-543 (Løvset og Bakkehavn), S-719 (Stordamveien Stordamsnaret), S-742 (Kringsjøarealene), S-808 (Felt A-F på Kringsjø), S-975 (Gnr. 149, bnr. 3, Vestengveien, Vardeveien, Vestengvingen og Bauneveien, samt snuplass for Vidjeveien, Symreveien og Lyngveien), S-1020 (Reguleringsvedtekter for Holmenkollområdet), S-1705 (Del av gnr. 159, bnr. 160, 14 m.fl. Abildsøskogen), S-1884 (Deler av Brekke, gnr. 59, bnr. 1 m.fl., samt endret trasé for del av Frysjaveien), S-1990 (Furuset syd for Djupdalslinjen, felt H, J og N92), S-2224 (Fugleliveien 17), S-2383 (Gnr. 72, bnr. 160 m.fl. Stilla på Kjelsås), S-2877 (Bjørnåsen felt b-7 og b-8), S-3237 (Del av 176/1 og 12, felt B5 Brunåsen), S-3272 (Holmenkollen felt 1), og S-3273/S-3469 (Holmenkollen felt 2).
- b. for områder med de deler av reguleringsplaner med plannummer S-441 (Manglerud-Abildsø området), S-1204 (Disposisjonsplan for Langerud-Skullerud, Nordstrand) og S-2864 (Midlertidige bestemmelser for deler av Oslos ytre sone) som ikke omfattes av plankravet i pkt. 3.2 for utviklingsområdene U2-U6.

3.3.1 Tiltak som kan unntas fra plankravet

For planer med plannummer S-2864, S-3272, S-3273, og S-3469 gjelder unntaksregelen i pkt. 3.1.2.

4 Rekkefølgekrav

jf. pbl. § 11-9 nr. 4

4.1 Rekkefølgekrav

Ved regulering settes rekkefølgekrav for å sikre at nødvendig infrastruktur ferdigstilles i ønsket rekkefølge og med rett kvalitet. Hensynet til myke trafikanter skal vektlegges.

4.2 Rekkefølgekrav for utviklingsområder

- a. Bygging av bolig og arbeidsplass- og besøksintensiv næring kan ikke skje innenfor utviklingsområdet U3 Vækerø før banebasert kollektivtilbud innenfor utviklingsområdet er sikret.
- b. Bygging av bolig og arbeidsplass- og besøksintensiv næring kan ikke skje innenfor utviklingsområdet U3 Breivoll før banebasert kollektivtilbud innenfor utviklingsområdet er sikret.
- c. Bygging av bolig og arbeidsplass- og besøksintensiv næring kan ikke skje innenfor hvert av utviklingsområdene U3 Manglerud, Ryen sør, Ryen vest og Ryen øst, før nedbygging av de delene av E6 og Adolf Hedins vei som tangerer eller går gjennom utviklingsområdene er sikret. Gjennom felles plan kan det avklares hvilke deler av området som kan utvikles med bolig og arbeidsplass- og besøksintensiv næring før nedbygging er sikret.
- d. Bygging av bolig og arbeidsplass- og besøksintensiv næring kan ikke skje innenfor utviklingsområdet U3 Ulven Sør før nedbygging av Ulvensplitten som del av prosjektet E6 Oslo øst er sikret. Gjennom felles plan kan det avklares hvilke deler av området som kan utvikles med bolig og arbeidsplass- og besøksintensiv næring før nedbygging av Ulvensplitten er sikret.
- e. Bygging av bolig og arbeidsplass- og besøksintensiv næring kan ikke skje innenfor utviklingsområdet U3 Hauketo før framkommelighet for buss og trygge forbindelser for gående og syklende gjennom området, og tiltak for redusert gjennomgangstrafikk er sikret.

5 Utbyggingsavtale

jf. pbl. § 11-9 nr. 2

Utbyggingsavtaler kan brukes i den utstrekning bystyrets forutsigbarhetsvedtak etter pbl. § 17-2 gir adgang til.

Tematiske bestemmelser

6 Klimavennlig og bærekraftig byvekst

6.1 Mobilitet og transportsystem

jf. pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6

6.1.1 Gange og sykkel

- I planforslag og søknad om tiltak skal gang- og sykkelforbindelser ivaretas, enten ved å opprettholde eksisterende, eller etablering av nye forbindelser. Ved omlegging skal forbindelsene ha minst samme standard, og om nødvendig, styrkes.
- Ved utarbeidelse av planforslag som omfatter hovedturveinettet eller Den grønne ringen angitt på temakart T3, skal det avsettes areal til turdrag. Ved sikring bør 30 meters bredde tilstrebtes for arealformålet turdrag, der dette er mulig. Turdrag skal være minimum ti meter bredt.

6.1.2 Kollektivtransport

Byttepunkt for kollektivtransport skal etableres med effektive og trafikksikre gangavstander mellom ulike kollektivmidler, og mellom kollektivmidler og sykkelparkering og lignende, samtidig som det sikres god fremkommelighet for kollektivtransporten. Tilstrekkelig areal til bussparkering, baser, venteareal og annen infrastruktur til kollektivtransport sikres.

6.1.3 Parkering

I planforslag og søknad om tiltak skal det avsettes nødvendige og hensiktsmessige arealer for oppstillingsplass for sykkel og bil.

Retningslinjer:

- Gjeldende parkeringsnorm skal legges til grunn for planforslag.
- Parkeringsnormer for bolig, næring og offentlig tjenesteyting vedtatt 14.12.2022¹ skal legges til grunn for byggesaksbehandlingen.

6.1.4 Mobilitetsplan

I planforslag og søknad om tiltak over 8 000 m² BRA bebyggelse skal det utarbeides en mobilitetsplan.

6.2 Lokalisering av virksomheter og funksjoner

jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6

6.2.1 Rett virksomhet på rett sted

Alle typer virksomheter skal lokaliseres etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet). Ved stort behov kan andre hensyn veie tyngre.

Retningslinjer:

- ABC-prinsippet innebærer at arbeidsplass- og besøksintensivt næringsliv må lokaliseres sentralt, i nærhet til kollektivtransport og med god tilgjengelighet for gående og syklende, mens arealkrevende virksomheter med få ansatte/besøkende kan etableres utenfor sentrale områder.
- Handel med plasskrevende varer, definert som handel med motorvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler, anses som arealkrevende virksomhet.
- Større logistikk-, lager- og industrivirksomheter er en del av det regionale godstransportsystemet, og bør derfor samordnes regionalt i terminalområder og regionale næringsområder for gods og logistikk.

6.2.2 Mobilitetspunkter

I planforslag i sentrumsområdene som vist i temakart T3 må det etableres mobilitetspunkter med innhold tilpasset områdets plassering i sentrumshierarkiet og bystrukturen.

Retningslinjer:

- Ved etablering av mobilitetspunkter bør man samordne lokalisering av utvalgte funksjoner, som delemobilitet, handel og tjenestetilbud, returpunkt/minigjenbruksstasjon der det er hensiktsmessig.

6.3 Bylogistikk og bydrift

jf. pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6

- I planforslag og søknad om tiltak skal det avsettes nødvendige og hensiktsmessige arealer for varelevering, renovasjon, håndverker- og servicetjenester og lokal snøhåndtering. Anlegg for bylogistikk skal søkes samlokalisert, der dette er mulig og hensiktsmessig.
- I planforslag og søknad om tiltak for prosjekter som omfatter næringsvirksomhet eller tjenesteyting skal det settes av tilstrekkelig areal til varemottak og losse- og lasteareal for leveranser og utstyr.

¹ Oppdateres ved ny norm

- c. Snøopplag og lokal snøhåndtering skal ikke påvirke overvannsløsningenes funksjon eller områdets avrenningsmønster, jf. pkt. 10.5.3. Smeltevann skal infiltreres eller håndteres slik at det ikke forurenses.
- d. I planforslag som omfatter eksisterende bensinstasjoner bør det vurderes om arealet kan benyttes til anlegg for lading/energistasjon for utslippsfrie næringskjøretøy.
- e. I tilknytning til havneområdene på Hjortneskaia/ Filipstad, Søndre Akershus kai eller Sydhavna kan det tilrettelegges for etablering av anlegg for håndtering av saltholdig snø.

6.4 Bærekraftig byggeri

jf. pbl. § 11-9 nr. 8

6.4.1 Klimagassvurdering, energi og massehåndtering

- a. I oppstartsmøte skal det tas stilling til hvilke klimagassvurderinger som er nødvendig å redegjøre for ved innsending av planforslag. Redegjørelsen skal omfatte:
 - muligheter for ombruk av hele eller deler av den eksisterende bygningsmassen
 - prosjektets tilrettelegging for senere endring av bygningenes funksjon og demontering av bygninger eller bygningsdeler
 - muligheter for etablering av fornybar energiproduksjon i planområdet.
- b. I alle detaljreguleringsplaner skal redegjørelsen til planforslaget til offentlig ettersyn inneholde klimagassberegninger i henhold til NS 3720 Metode for klimagassberegninger for bygninger.
- c. I planforslag til offentlig ettersyn skal det foreligge en oppdatert klimagassvurdering.
- d. For områdereguleringsplaner, planer innenfor hensynssone H810_1-3 med krav om felles planlegging og detaljreguleringsplaner over 15 000 m² BRA bebyggelse skal redegjørelsen til bestilling av oppstartsmøte i tillegg inneholde en energivurdering som redegjør for behov, muligheter og eventuelle løsninger for energibruk og energiløsninger. Energivurderingen skal legges ved innsending av planforslag. Der vurderingen viser at energitilførselen til planområdet ikke er tilstrekkelig, skal planforslaget vise hvordan dette kan løses i plan.

- e. Planforslag til offentlig ettersyn som medfører uttak av over 1 000 m³ masser skal inneholde en massehåndteringsplan.

Retningslinjer:

- *Energivurderingen skal omfatte oppvarming, kjøling, termisk energi, fleksibel energibruk og energilagring og -gjenvinning.*
- *Massehåndteringsplanen skal inneholde anslag av volum på masser som er direkte gjenbrukbare, gjenbrukbare etter behandling og som leveres til deponi, og i tillegg vise i hvilken grad massehåndteringen søkes løst ved lokale og klimavennlige løsninger.*

6.4.2 Klimakrav til materialer

Bestemmelsen høres i to alternativer:

Alternativ 1:

I planforslag skal det stilles krav om at det samlede utslippet av klimagasser fra materialbruk skal være 35 % lavere enn vanlig praksis i bransjen med referanseverdi fra Direktoratet for forvaltning og økonomistyring av 2023. Kravet oppjusteres til å bli 55 % i 2030.

Alternativ 2:

Det tas ikke inn en egen bestemmelse om klimakrav til materialer i KPA. Kravene i gjeldende TEK gjelder.

6.4.3 Fjernvarme

- a. Oppføring av byggverk, tilbygg eller hovedombygging med bruksareal over 500 m² BRA innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kapittel 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.
- b. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der bruk av alternative løsninger for total energibruk i tiltaket vil være klart miljømessig bedre enn fjernvarme.

6.4.4 Anleggsfasen

Dersom områder avsatt til friområder eller grønnstruktur beslaglegges i anleggsfase bør det sikres erstatningsarealer i denne perioden.

Retningslinjer:

- *Felling av trær bør unngås i normal hekketid for fugler (01.april–15.juli).*

6.5 Lyd- og luftmiljø

jf. pbl. § 11-9 nr. 5, 6 og 8

6.5.1 Helsefremmende lyd- og luftmiljø

- Temakart T6 Støy, og luftsonekartet i kommunens planinnsyn skal legges til grunn. Eventuell støy fra støyende virksomhet må også utredes og legges til grunn.
- Plassering av bygninger og uteoppholdsareal skal legges til rette for et godt lyd- og luftmiljø.
- Bolig-, skole-, barnehage- og helsebygg skal sikres en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende lyd- og luftkvalitet.
- I områder med høy samlet støy- og luftforurensing, skal det utføres en medisinskfaglig og helhetlig helsekonsekvensutredning for bolig, skole, barnehage og helsebygg.

6.5.2 Bygging i gul og rød støysone

- Boligbygg skal ha minst én stille side.
- I gule støysoner kan det etableres nye boenheter i eksisterende og nye bygg i hele byen under følgende vilkår:
 - Nedre del av gul sone: Alle boenheter skal ha minst én stille side.
 - Øvre del av gul sone: Alle boenheter skal ha minst én stille side og minst et soverom skal plasseres mot denne siden.
- I røde støysoner kan det etableres nye boenheter i eksisterende og nye bygg innenfor Indre by (IB), U1-, U2-, U3-, U4- og U5-områder under følgende vilkår:
 - Halvparten av rom for støyfølsom bruk, herav minst ett soverom, skal ha minst én stille side.
- I gule støysoner kan det etableres nye studentboliger i eksisterende og nye bygg. Studentboliger tillates ikke etablert i rød støysone, med mindre avbøtende tiltak iht. støyretningslinje T-1442 er ivaretatt.
- Skole-, barnehage- og helsebygg skal ha minst én stille side. Skole- og barnehagebygg tillates ikke etablert i rød støysone, med mindre avbøtende tiltak iht. støyretningslinje T-1442 er ivaretatt.
- Bolig-, skole-, barnehage- og helsebygg skal ha stille uteoppholdsarealer.

6.5.3 Bygging i gul og rød luftsone

I røde luftsoner kan det etableres boligbygg og skole-, barnehage- og helsebygg innenfor Indre by (IB), U1-,

U2-, U3-, U4- og U5-områder dersom det foreligger en helsekonsekvensutredning som viser at bomiljøet og området har kompensierende kvaliteter. Tilsvarende gjelder for disse byggenes uteoppholdsareal.

6.5.4 Stille områder

Støynivået i stille områder vist på temakart T6 skal forbli uendret eller dempes.

7 Stedsutvikling

7.1 Arkitektur og byform

jf. pbl. § 11-9 nr. 5, 6 og 7

- I planforslag og søknad om tiltak skal alle bygnings-, byroms-, landskaps- og infrastrukturtiltak plasseres og utformes på en måte som:
 - hensyntar byens viktigste landskapsformer og den visuelle sammenhengen mellom bygningene, byrommene og landskapet
 - hensyntar eksisterende kvaliteter, historiske spor og lokalt særpreg og tilfører bymiljøet nye kvaliteter
 - vektlegger kulturmiljøverdiene i området
 - tar utgangspunkt i områdets særpreg og topografi, og begrenser behovet for terrengendringer, skjæringer, fyllinger og støttemurer
- Bebyggelse og byrom som gater, plasser og torg skal inngå i en tydelig, differensiert og sammenhengende byromsstruktur.
- Byrommene skal opparbeides med trær og vegetasjon som, sammen med plassering og utforming av bebyggelsen, skal sikre et godt lokalklima og gode oppholds-kvaliteter.

7.2 Etablering og/eller utvidelse av handels- og tjenestetilbud

jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6

- Etablering og/eller utvidelse av besøksintensivt handels- og tjenestetilbud med et samlet BRA på mer enn 1 500 m² tillates:
 - i indre by,
 - i områder avsatt som sentrumsområder i temakart T3 og

- i resten av byggesonen dersom samtlige tre kriterier er oppfylt:
 - området ligger innenfor en radius på 500 meter fra skinnegående kollektivtransport
 - området har et lokalt kundegrunnlag fra boligområder, arbeidsplasser og/eller reisende
 - området har andre nærmiljøfunksjoner som handels- og tjenestetilbud kan samlokaliseres med
- b. Størrelsen på nytt/utvidet handels- og tjenestetilbud må dimensjoneres ut ifra omlandets kundegrunnlag, og områdets plassering i senterhierarkiet som vist i temakart T3.
- c. Utenfor Indre by skal sentrumsområdenes utstrekning tilpasses områdets plassering i byromstrukturen. Ny utvikling skal skje i direkte tilknytning til eksisterende handels- og tjenestetilbud og sentrale gater, plasser og torg.

7.3 Rekreasjonsareal

jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6

- a. I planforslag med 40 000 m² BRA ny bebyggelse eller mer i områder med behov for trygg tilgang til leke- og rekreasjonsareal, jf. temakart T3, skal det avsettes areal til friområde eller park på minimum 5 dekar.
- b. Nye rekreasjonsarealer skal ikke medregnes i arealet til torg og møteplasser.

7.4 Skoler og barnehager

jf. pbl. § 11-9 nr. 5

- a. Skoleanlegg og barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass med sambruksmuligheter.
- b. Ved større utbygginger av skoleanlegg bør flerbrukshall og/eller andre idrettsanlegg innpasses i anlegget.

8 Økt boligbygging – med kvalitet og variasjon

jf. pbl. § 11-9 nr. 5, 6 og 8

8.1 Variert boligsammensetning

- a. Det skal legges til rette for en variert boligsammensetning i hele byggesonen. I områder med ensartet boligsammensetning skal det

vurderes hvordan nye boliger kan bidra til større mangfold i boligtyper og boligstørrelser.

- b. Boligtyper og boligstørrelser skal fastsettes i reguleringsplan.
- c. Det tillates ikke at eksisterende boliger deles opp, eller at det etableres bofellesskap med mindre følgende vilkår er oppfylt:
 - Minstestørrelse for hybel er 15 m² BRA.
 - Størrelsen på felles hovedfunksjoner skal stå i forhold til antall enkeltrum, og hvilke hovedfunksjoner som skal deles på.

Retningslinjer:

- Areal til hovedfunksjoner som skal deles bør utgjøre minimum 10 m² BRA pr. hybel.
- For små boliger bør det vurderes kompensierende tiltak som for eksempel økt takhøyde, større fellesarealer, private uteområder.
- For byggesaker i områder der boligstørrelse ikke er gitt i reguleringsplan, bør det sikres at prosjektet bidrar til økt variasjon til boligtyper og -størrelse i nærområdet.
- Der det er aktuelt bør det tilrettelegges for livsløpsboliger, forstått som boliger som er lagt til rette for at personer kan bo der gjennom hele livsløpet og være mest mulig selvhjulpne, uavhengig av funksjonsnivå.

8.2 Uteoppholdsarealer

jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6

8.2.1 Fellesbestemmelser for bolig, sykehjem, barnehage og skole

- a. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal egnet for variert aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Uteoppholdsarealene skal ta hensyn til lokalklima, og tilby både sol og skygge.
- b. Natur- og kulturelementer som skaper identitet og gir kvaliteter og variasjon i oppholdsarealene skal bevares og tilføres.
- c. Alle bogrupper på sykehjem skal ha tilgang til uteoppholdsarealer. Balkonger og terrasser anses også som uteoppholdsareal.

Retningslinjer:

- Ved etablering av nye eller utvidede grunnskoler bør det legges til grunn et uteoppholdsareal på minimum 15 m² per elev.

8.2.2 Uteoppholdsareal for bolig i Indre by (IB)

- a. For søknader om tillatelse til etablering av nye boenheter hvor uteoppholdsareal ikke er regulert i

reguleringsplan, og for tiltak som går på bekostning av eksisterende boligers uteoppholdsarealer, skal utearealnorsens krav til minste felles uteareal (MFUA) og samlet felles uteareal (SFUA) oppfylles i henhold til arealnorsen, og utearealnorsens krav til avstand mellom bygningsfasader mot boligens uteareal og solbelyst areal i henhold til rommelighetsnorsen.

- b. Utearealene skal utformes med ulike oppholdssoner og variert beplantning. Minst 20 % av terreng eller lokk på/over gateplan skal ha vegetasjonsdekke med minst en meter dybde for å kunne beplantes med busker og trær. Minst 20 % av takterrasse/takhager skal kunne beplantes.

8.2.3 Unntak fra krav til uteoppholdsareal

- a. Kommunen kan gi unntak fra krav til uteoppholdsareal for bolig i indre by (IB) dersom:
- tomten/prosjektet vurderes som godt egnet til boliger,
 - utearealnorsens krav er vanskelig å oppnå uten å bryte med eksisterende bebyggelsesstruktur,
 - mangelfull størrelse på uteareal kompenseres i form av særlig høy kvalitet på møblering, dekker og vegetasjon, og
 - det finnes nærområdetilbud av torg, møteplasser og parker innenfor en trafikktrygg gangavstand på 250 meter.
- b. I bestemmelsesområde #7 Kvadraturen gis fritak fra krav til uteoppholdsareal ved ombygging av eksisterende bebyggelse til boliger.

Retningslinjer:

- Gjeldende utearealnorsen, tatt til orientering i bystyret 19.12.2019 og oppdatert mars 2022, skal legges til grunn.

9 Allsidig og fremtidsrettet næringsutvikling

9.1 Variert næringsstruktur

jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6

- a. Bruksendring av første etasje fra strøktjenlig virksomhet, fellesarealer eller kontor til bolig tillates ikke.
- b. I planforslag skal det tilrettelegges for at allsidig næring som ikke bidrar til økt belastning for

omgivelsene i form av for eksempel luftforurensing, lukt, støy eller økt trafikk kan videreføres og etableres.

10 Blågrønn og klimatilpasset by med naturmangfold

10.1 Vassdrag

jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 5 og § 11-11 nr. 5

10.1.1 Åpne vassdrag

- a. Bekkelukking eller gjenfylling av dammer tillates ikke.
- b. Langs vassdrag i byggesonen tillates ikke nye tiltak i en sone på minimum 20 meter fra vannkant for hovedvassdrag og dammer, og minimum 12 meter fra vannkant for sidevassdrag. I denne sonen skal naturlig vegetasjon bevares.
- c. Nødvendige flom- og erosjonssikringsanlegg, etablering av turveier i byggesonen og tiltak nevnt i pbl. § 20-1 (1) bokstav b, c, e og f kan tillates innenfor sonen for kantvegetasjon. Eventuell negativ påvirkning på kantsonens økologiske funksjon skal veie tungt.

Retningslinjer:

- Vannkanten måles fra vannstand ved den høyeste flom som erfaringsmessig kan påregnes i gjennomsnitt hvert tiende år pluss et klimapåslag på 20 %.
- For øvrige bekker i byggesonen angitt på temakart T4 bør det sikres en byggefri sone på 12 meter fra vannkant.

10.1.2 Lukkede vassdrag

I planforslag som omfatter strekninger som på temakart T4 er angitt med potensial for gjenåpning, skal plassering av tiltak ikke være til hinder for gjenåpning av strekningen i fremtiden.

10.2 Kartlagte naturtyper

jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 7

For områder med registrerte naturverdier vist på temakart T4 gjelder følgende:

- I områder hvor det er registrert naturtyper med nasjonal verdi (A-områder) tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene.

- I områder hvor det er registrert naturtyper med regional verdi (B-områder) skal det foreligge særlige grunner for å tillate tiltak som kan forringe naturverdiene.
- I områder hvor det er registrert naturtyper med lokal verdi (C-områder) skal tiltak som kan forringe naturverdiene søkes unngått.

Retningslinjer:

- For nasjonalt og regionalt viktige kulturminner og kulturmiljøer, som helt eller delvis faller sammen med overnevnte lokaliteter, skal hensynet til naturverdiene balanseres mot hensynet til skjøtsel, vedlikehold og annen ivaretagelse av kulturmiljøverdiene.

10.3 Bevaring av natur

jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 8

Ved utarbeidelse av planforslag og søknad om tiltak skal landskapsformer og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares. Arealnøytralitet søkes oppnådd gjennom at utbygging i størst mulig grad skal skje gjennom å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned natur. Dersom nedbygging av natur ikke kan unngås, skal arealnøytralitet søkes oppnådd gjennom avbøting, restaurering eller kompensering.

10.4 Bevaring av større trær i byggesonen

jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 8

- a. Trær med stammeomkrets over 90 centimeter og eiketrær med stammeomkrets over 60 cm målt én meter over terreng, skal bevares.
- b. Der det ikke er mulig å oppnå tillatt utnyttelse ved tilpasning gjennom utforming, annen bygningstype eller plassering, tillates felling av trærne som må felles for å oppnå tillatt utnyttelse slik denne er angitt i reguleringsplan. Trær som har stammeomkrets over 150 cm målt én meter over terreng, skal prioriteres for bevaring.
- c. Det tillates ikke tiltak eller byggegrop innenfor trærs beskyttelsessone, jf. pkt. a.
- d. Kommunen kan gi unntak fra forbudet i bokstav c) for legging av elektriske kabler i grunnen og arkeologisk registrering, jf. kulturminneloven § 9.

Retningslinjer:

- Beskyttelsessonen har en radius på minimum 4 x stammens/stammens omkrets målt én meter over terreng, men minimum fem meter. Beskyttelsessonen for trær med omkrets større enn 300 cm målt én meter over terreng har en radius på minimum 4,8 x stammens omkrets. Avstanden måles fra stammens ytterkant.

- Ivaretagelse av trær og deres beskyttelsessone i anleggsfasen skal beskrives i mark sikringsplan som sendes inn sammen med søknad om tiltak.

10.5 Klimatilpasning og overvannshåndtering

10.5.1 Risiko og sårbarhet

jf. pbl. § 4-3

For ROS-analyser i planforslag for utbygging gjelder følgende krav:

- Konklusjonene skal være dokumenterte og etterprøvbare. Det skal komme frem hvilke kilder, forutsetninger og begrunnelser som er benyttet.
- Vurdering av risiko- og sårbarhet skal gjelde for hele tiltakets levetid. Klimafremskrivninger fra norsk klimaservicesenter skal legges til grunn.
- Alle faretemaene må vurderes i sammenheng for å avdekke om de påvirker hverandre.

10.5.2 Vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor)

jf. pbl. § 11-9 nr. 6

I planforslag skal det avsettes tilstrekkelig areal for vegetasjon og vannhåndtering.

10.5.3 Overvann – generelt

jf. pbl. § 11-9 nr. 6

- a. Tiltak skal plasseres og utformes slik at avrenningsmønster og flomveier følges og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Det skal etableres kompensierende overvannstiltak dersom:
 - avrenningsmønster endres,
 - hastighet eller volum økes eller
 - vannkvalitet forringes.
- b. Overvann skal i størst mulig grad håndteres som en ressurs i naturbaserte, åpne og/eller flerfunksjonelle løsninger.
- c. Overvannstiltak som krever pumping tillates ikke.

10.5.4 Overvann – Særskilt for reguleringsplaner

jf. pbl. § 11-9 nr. 8

I planforslag skal løsninger for håndtering av overvann sikres.

10.5.5 Landbruksvei

Før det kan gis tillatelse til nyetablering og oppgradering av landbruksveier i Marka med terrenginngrep på mer enn 5 dekar, skal det vurderes om det må utarbeides reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1 tredje ledd første punktum.

11 Teknisk infrastruktur

11.1 Vann og avløp

jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 5

Grunnvann skal ikke ledes til det kommunale avløpsnett.

11.2 Kabler og ledninger

jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Nye og større utvidelser av kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen.

11.3 Antennemaster

jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 7

Det tillates ikke plassering av antennemaster i friområder, strandsonen, vernede naturområder eller på nasjonalt bevaringsverdige bygninger, med mindre dette inngår i infrastruktur for nasjonal sikkerhet.

Bestemmelser til arealformål

Del 3

12 Bebyggelse og anlegg

jf. pbl. § 11-9 nr. 5, 6 og 7

12.1 Bebyggelse og anlegg fremtidig

12.1.1 Utviklingsområde U1 (Norges største knutepunkt)

Arealbruk

Planforslag skal sikre at området videreutvikles med høy grad av flerfunksjonalitet.

Retningslinjer:

- Høyere boligandel enn dagens situasjon bør vurderes for all ny bebyggelse.

Høyder

- I planforslag og søknad om tiltak der tiltaket vil inngå i en enhetlig bebyggelsesstruktur og tydelig byromsstruktur, skal høyde på gategesims mot tilliggende byrom ikke overskride området karakteristiske gategesims.
- Over området karakteristiske gategesims tillates det, for ny bebyggelse og tiltak på eksisterende bebyggelse mot gate eller byrom, 1 etasje med takform tilsvarende en av nabobygningene opp til denne nabobygningens høyeste punkt, forutsatt at etasjen ikke er høyere enn 4 meter. Alternativt tillates det 1 tilbaketrasket etasje, forutsatt at

etasjen ikke er høyere enn 4 meter og at etasjen trekkes 4 meter tilbake fra tilliggende byrom.

- I en radius på 250 meter fra Oslo S (områder hvor høyhus kan vurderes på temakart T1) kan bebyggelse med høyder opp mot 125 meter unntaksvis tillates. Bygninger over 42 meter skal vurderes i henhold til høyhusstrategien, vedtatt 27.09.2023.

Retningslinjer:

- Ved beregning av et områdes karakteristiske gategesims skal bebyggelsen på tiltakets side av byrommet og fram til nærmeste gatekryss, ligge til grunn for beregningen. Særlig avvikende lave eller høye bygninger unntas fra beregningen. Med karakteristisk gategesims menes bebyggelsens gjennomsnittlige høyde på gategesims innenfor beregningsområdet.
- Med høyde på gategesims menes høyde mot tilliggende byrom, fra planert terrengs gjennomsnittsnivå langs bygningen til laveste skjæring mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten. For parapet som stikker mer enn 0,3 meter opp over takflaten, regnes høyden til toppen av parapetet.

12.1.2 Utviklingsområde U2 (Urbane knutepunkt og regionale arbeidsplasser)

Arealbruk

Det skal sikres at området utvikles med høy grad av flerfunksjonalitet, større arbeidsplasskonsentrasjoner og boliger med tilhørende funksjoner.

Retningslinjer:

- Boligandelen bør være på minimum 50 % av bruksarealet for området sett under ett. Sosial infrastruktur og andre boligrelaterte funksjoner skal ikke inngå i beregningen av boligandel.

Høyder og utnyttelse

- a. Bebyggelse kan tillates med høyder opp mot 28 meter.
- b. Bebyggelse med høyder over 28 meter kan unntaksvis tillates dersom bebyggelsens totale utforming bidrar til at prosjektets utnyttelse kan løses på en måte som sikrer god kvalitet i gater, plasser, torg, parker og uteoppholdsareal, og som gir større rom for boligvariasjon og bevaring av bebyggelse. Bebyggelse med høyder over 42 meter tillates ikke.
- c. I en radius på 250 meter fra holdeplass for skinnegående transport (områder hvor høyhus kan vurderes på temakart T1) kan bebyggelse med høyder opp mot 70 meter unntaksvis tillates. Bygninger over 42 meter skal vurderes i henhold til høyhusstrategien, vedtatt 27.09.2023.

Retningslinjer:

- Områder skal sikres utviklet med kompakt byform med høy tetthet og bymessig utforming. Dette tilsvarer at områdeutnyttelsen for hvert område bør være 125 %-OU.
- For detaljreguleringer der det ikke foreligger føringer for utnyttelse fra overordnet plan, bør feltutnyttelsen over terreng for tiltak med høyder i henhold til pkt. a, være maksimalt 200 %-BRA der bolig utgjør hele formålet, og maksimalt 630 %-BRA der arbeidsplass- og besøksintensiv næring utgjør hele formålet. I tiltak med blandet formål må %-BRA feltutnyttelse vurderes ut fra andel bolig og næring.

12.1.3 Utviklingsområde U3 (Nye nabolag med mange boliger)

Arealbruk

Det skal sikres at området utvikles med flerfunksjonalitet, og høy boligandel med tilhørende funksjoner.

Retningslinjer:

- Boligandelen bør være på minimum 70 % av bruksarealet for området sett under ett. Sosial infrastruktur og andre boligrelaterte funksjoner skal ikke inngå i beregningen av boligandel.

Høyder og utnyttelse

- a. Bebyggelse kan tillates med høyder opp mot 22 meter.
- b. Bebyggelse med høyder over 22 meter kan unntaksvis tillates dersom bebyggelsens totale

utforming bidrar til at prosjektets utnyttelse kan løses på en måte som gir høyere kvalitet i gater, plasser, torg, parker og uteoppholdsareal, og/eller som gir større rom for boligvariasjon og bevaring av bebyggelse. Bebyggelse med høyder over 42 meter tillates ikke.

Retningslinjer:

- Områder skal sikres utviklet med kompakt byform med høy boligandel og bymessig utforming. Dette tilsvarer at områdeutnyttelsen for hvert område bør være 100%-OU.
- For detaljreguleringer der det ikke foreligger føringer for utnyttelse fra overordnet plan, bør feltutnyttelsen over terreng for tiltak med høyder i henhold til pkt. a, være maksimalt 200 %-BRA der bolig utgjør hele formålet, og maksimalt 450 %-BRA der arbeidsplass- og besøksintensiv næring utgjør hele formålet. I tiltak med blandet formål må %-BRA feltutnyttelse vurderes ut fra andel bolig og næring.

12.1.4 Utviklingsområde U4 (Fortettingsområder i Indre by)

Arealbruk

Det skal sikres at området utvikles med flerfunksjonalitet.

Høyder og utnyttelse

- a. Området skal sikres utviklet med kompakt byform og bymessig utforming tilpasset det lokale stedet.
- b. I planforslag og søknad om tiltak skal ny bebyggelse ha høyder som innordner seg de eksisterende høydene innenfor planområdet og/eller tilliggende områder.

12.1.5 Utviklingsområde U5 (Styrking av kunnskapsmiljøene)

Arealbruk

Det skal sikres at området utvikles med flerfunksjonalitet, men med arealbruk som sikrer en hovedvekt av kunnskaps- og næringsvirksomheter.

Retningslinjer:

- Boligandelen bør ikke overstige 30 % av bruksarealet for området sett under ett. Sosial infrastruktur og andre boligrelaterte funksjoner skal inngå i beregningen av boligandel.
- I planforslag og søknad om tiltak der boliger inngår, bør disse hovedsakelig være student- og forskerboliger.
- Ordinære boliger bør lokaliseres inntil etablerte boligområder.

Høyder og utnyttelse

- a. Bebyggelse kan tillates med høyder opp mot 28 meter.

- b. Bebyggelse med høyder over 28 meter kan unntaksvis tillates dersom bebyggelsens totale utforming bidrar til at prosjektets utnyttelse kan løses på en måte som sikrer god kvalitet i gater, plasser, torg, parker og uteoppholdsareal, og som gir større rom for næringsutvikling og bevaring av bebyggelse. Bebyggelse med høyder over 42 meter tillates ikke.
- c. I en radius på 250 meter fra Forskningsparken (områder der høyhus kan vurderes på temakart T1) kan bebyggelse med høyder opp mot 70 meter unntaksvis tillates. Bygninger over 42 meter skal vurderes i henhold til høyhusstrategien, vedtatt 27.09.2023.

Retningslinjer:

- For detaljreguleringer der det ikke foreligger føringer for utnyttelse fra overordnet plan, bør feltutnyttelsen over terreng for tiltak med høyder i henhold til pkt. a, være maksimalt 200 %-BRA der bolig utgjør hele formålet, og maksimalt 630 %-BRA der arbeidsplass- og besøksintensiv næring utgjør hele formålet. I tiltak med blandet formål må %-BRA feltutnyttelse vurderes ut fra andel bolig og næring.

12.1.6 Utviklingsområde U6 (Forutsigbarhet for det arealkrevende næringslivet)

Arealbruk

Det skal sikres at området utvikles med allsidig næring og arealkrevende virksomheter i form av for eksempel produksjonsbedrifter, bylogistikk- og bydriftsfunksjoner, snødeponi og energistasjoner. Arbeidsplass- og besøksintensiv næring tillates ikke.

Høyder og utnyttelse

- a. Bebyggelse kan tillates med høyder opp mot 22 meter.
- b. Bebyggelse med høyder over 22 meter kan tillates dersom bebyggelsens totale utforming bidrar til at prosjektets utnyttelse angitt kan løses på en måte som sikrer god kvalitet i gater, plasser, torg og parker, og som gir større rom for næringsutvikling og bevaring av bebyggelse. Bebyggelse med høyder over 42 meter tillates ikke.
- c. Det kan gjøres unntak for de delene av anlegget som av produksjonstekniske årsaker må være høyere, slik som piper og liknende.

Retningslinjer:

- I planforslag og søknad om tiltak bør det tilstrebes arealeffektive løsninger med kompakte, fleretasjes næringsbygg og samordning mellom virksomhetene når det gjelder manøvreringsareal, varemottak, parkering og andre støttefunksjoner. Utendørs lagring bør etableres under tak og integreres i anleggenes totale utforming.

12.2 Bebyggelse og anlegg nåværende

12.2.1 Indre by (IB)

Arealbruk

I planforslag og søknad om tiltak skal det sikres at området videreutvikles med høy grad av flerfunksjonalitet.

Retningslinjer:

- Der hvor boligandelen er lav, bør økt boligandel vurderes for all ny bebyggelse.

Høyder

- a. I planforslag og søknad om tiltak skal ny bebyggelse ha høyder som innordner seg de eksisterende høydene i området.
- b. I planforslag og søknad om tiltak der tiltaket vil inngå i en enhetlig bebyggelsesstruktur og tydelig byromsstruktur, skal høyde på gategesims mot tilliggende byrom ikke overskride området's karakteristiske gategesims.
- c. Over området's karakteristiske gategesims tillates det, for ny bebyggelse og tiltak på eksisterende bebyggelse mot gate eller byrom, 1 etasje med takform tilsvarende en av nabobygningene opp til denne nabobygningens høyeste punkt, forutsatt at etasjen ikke er høyere enn 4 meter. Alternativt tillates det 1 tilbaketrukket etasje, forutsatt at etasjen ikke er høyere enn 4 meter og at etasjen trekkes 4 meter tilbake fra tilliggende byrom.
- d. Innenfor bestemmelsesområde #10 (Sentrumsringen) kan bebyggelse med høyder opp mot 70 meter unntaksvis tillates. Bygninger over 42 meter skal vurderes i henhold til høyhusstrategien, vedtatt 27.09.2023.

Retningslinjer:

- Ved beregning av et områdes karakteristiske gategesims skal bebyggelsen på tiltakets side av byrommet og fram til nærmeste gatekryss, ligge til grunn for beregningen. Særlig avvikende lave eller høye bygninger unntas fra beregningen. Med karakteristisk gategesims menes bebyggelsens gjennomsnittlige høyde på gategesims innenfor beregningsområdet.
- Med høyde på gategesims menes høyde mot tilliggende byrom, fra planert terrengs gjennomsnittsnivå langs bygningen til laveste skjæring mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten. For parapet som stikker mer enn 0,3 meter opp over takflaten, regnes høyden til toppen av parapetet.

12.2.2 Campusområder (C)

Arealbruk

I planforslag og søknad om tiltak skal det sikres at området videreutvikles med en arealbruk som ivaretar kunnskapsinstitusjonenes behov. Områdene kan utvikles med noe flerfunksjonalitet i form av strøktjenlige virksomheter.

Retningslinjer:

- I planforslag og søknad om tiltak der boliger inngår, bør disse hovedsakelig være student- og forskerboliger.

Høyder

- I planforslag og søknad om tiltak skal ny bebyggelse ha høyder som innordner seg de eksisterende høydene i området.
- I planforslag og søknad om tiltak der tiltaket vil inngå i en enhetlig bebyggelsesstruktur og tydelig byromsstruktur, skal høyde på gategesims mot tilliggende byrom ikke overskride områdets karakteristiske gategesims.
- Over områdets karakteristiske gategesims tillates det, for ny bebyggelse og tiltak på eksisterende bebyggelse mot gate eller byrom, 1 etasje med takform tilsvarende en av nabobygningene opp til denne nabobygningens høyeste punkt, forutsatt at etasjen ikke er høyere enn 4 meter. Alternativt tillates det 1 tilbaketrukket etasje, forutsatt at etasjen ikke er høyere enn 4 meter og at etasjen trekkes 4 meter tilbake fra tilliggende byrom.

Retningslinjer:

- Ved beregning av et områdes karakteristiske gategesims skal bebyggelsen på tiltakets side av byrommet og fram til nærmeste gatekryss, ligge til grunn for beregningen. Særlig avvikende lave eller høye bygninger unntas fra beregningen. Med karakteristisk gategesims menes bebyggelsens gjennomsnittlige høyde på gategesims innenfor beregningsområdet.
- Med høyde på gategesims menes høyde mot tilliggende byrom, fra planert terrengs gjennomsnittsnivå langs bygningen til laveste skjæring mellom ytterveggen ytre flate og takflaten. For parapet som stikker mer enn 0,3 meter opp over takflaten, regnes høyden til toppen av parapetet.

12.2.3 Ytre by (YB)

Arealbruk

- I planforslag i områder angitt som prioriterte stasjonsnære områder på temakart T1 kan det tillates økt tetthet innenfor en radius på 250 meter fra holdeplassen.
- I de øvrige områdene i ytre by (YB) skal eksisterende arealbruk som hovedregel videreføres.

Retningslinjer:

- Utvikling i prioriterte stasjonsnære områder bør ha bolig med tilhørende funksjoner som prioritert formål.
- Ved utvikling i prioriterte stasjonsnære områder bør behovet for sosial, kulturell, idrettslig, blågrønn, grå og teknisk infrastruktur kartlegges og det bør settes av nødvendig areal til dette.
- Ved utvikling i prioriterte stasjonsnære områder bør behovet for økt handels- og næringstilbud vurderes.

Høyder og utnyttelse

- I planforslag for prioriterte stasjonsnære områder som vist på temakart T1 kan det tillates bebyggelse med høyder opp mot 22 meter. Bebyggelsen skal trappes ned mot omkringliggende småhusområder.
- I søknad om tiltak i øvrige småhusområder i ytre by (YB), der det ikke er angitt utnyttelse i gjeldende reguleringsplan og området ikke må ha ny reguleringsplan iht. pkt. 3.3, tillates maksimalt 18 %-BYA.

Retningslinjer:

- For detaljreguleringer i prioriterte stasjonsnære områder på temakart T1 bør feltutnyttelsen over terreng for tiltak med høyder i henhold til pkt. c, være maksimalt 200 %-BRA der bolig utgjør hele formålet, og maksimalt 450 %-BRA der arbeidsplass- og besøksintensiv næring utgjør hele formålet. I tiltak med blandet formål må %-BRA feltutnyttelse vurderes ut fra andel bolig og næring.
- Lokale forhold som for eksempel topografi og barrierer kan medføre at tiltak som overskrider gjeldende reguleringsplans rammer for utnyttelse og høyder, bare kan tillates innenfor en radius som er mindre enn 250 meter fra holdeplass for skinnegående transport.

12.3 Idrettsanlegg

Innenfor formål idrettsanlegg kan det gjennomføres tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 (1) bokstav b, c, e, f og i.

13 Grønnstruktur

jf. pbl. § 11-10 nr. 2

- Arealer avsatt til grønnstruktur skal ivaretas og videreutvikles som natur- og/eller rekreasjonsområder.
- Arealer avsatt til grønnstruktur skal ikke omdisponeres. Dersom arealer avsatt til grønnstruktur likevel foreslås omdisponert skal det sikres erstatningsarealer med tilsvarende eller høyere kvalitet.

14 Landbruks-, natur- og friluftsmål

jf. pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 7 og § 11-11 nr. 1 og 2

14.1 LNFR – Areal for spredt boligbebyggelse

Innenfor LNFR – areal for spredt boligbebyggelse kan det på eksisterende uregulerte tomter med boliger (inkl. garasjer og boder) gjennomføres tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 (1) bokstav b, c, e, og f.

15 Sjø og vassdrag

jf. pbl. §11-11 nr. 3 og nr 5

15.1 Sjø og vassdrag – Generelt

- a. I områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag, naturområde og friluftsområde tillates det ikke etablering av bøyer, moringer e.l. Unntak gjelder for tiltak som er nødvendige for nyttetraffikk

i sjø, eller som er ledd i sikring av allmenne rekreasjonsområder og viktige naturverdier i eller ved sjø.

- b. Det tillates bøyer og vedlikehold på eksisterende moringer.

15.2 Ankringsområde

Innenfor ankringsområdet kan det ikke gjennomføres tiltak eller etableres installasjoner som forringer muligheten for ankring.

15.3 Friluftsområde sjø

Tiltak i friluftsområder i sjø skal fremme trygg bruk av fjorden til rekreasjon og friluftsliv. Allmennhetens tilgang skal sikres. Naturverdier skal ivaretas og videreutvikles.

15.4 Byggegrenser langs sjø

Der byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan, gjelder byggegrense mot sjø som angitt på plankart 1.

Bestemmelser til hensynssoner og bestemmelsesområder

Del 4

16 Sikrings-, støy og faresoner

jf. pbl. § 11-8 (3) bokstav a

16.1 Nedslagsfelt for drikkevann, H110

- a. I nedbørsfeltet til drikkevannskilder innenfor Oslo kommune, vist som hensynssone H110, skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.
- b. Innenfor hensynssonen gjelder følgende for vann og avløp:
 - Innlagt vann er ikke tillatt, med mindre det er gitt utslippstillatelse for sanitært avløpsvann og det er etablert et fullverdig renseanlegg, hvor svartvann går i tett tank og gråvann renses i henhold til gjeldende regler og forskrifter.

- Tett tank til svartvann skal etableres innenfor hovedbygningens grunnmur. Tanken skal være tilgjengelig for kontroll. Volum i tanken skal være sikret ved eventuell lekkasje.
- Innlagt vann i garasje eller uthus er ikke tillatt.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobil eller lignende.

16.2 Restriksjoner for anlegg i grunnen og tiltak ved tunnelåpninger, H190_1-11

- a. Innenfor sone H190_1 (eksisterende trasé for t-bane/ jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.
- b. Innenfor sone H190_2 (framtidig trasé for t-bane/ jernbane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre framføring av t-baneanlegget/ jernbaneanlegget.
- c. Innenfor sone H190_3 (trasé for veitunnel) er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, pigging eller annen form for berguttak som kan føre til vibrasjoner i tunnelen, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.
- d. Innenfor sone H190_4 (trasé for veioverbygg/lokk) er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan påvirke veioverbyggets bæreevne, pålitelighet og eller skade veioverbygget uten uttalelse/tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.
- e. Innenfor sone H190_5 (trasé for vann- og avløpsanlegg) tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra Vann- og avløpsetaten, Oslo kommune.
- f. Innenfor sone H190_6 (oljesisterne), H190_7 (pumpestasjon), H190_8 (transformatorstasjon), H190_9 (berghall), H 190_10 (gassledning), 190_11 (omformer) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra anleggseier.
- g. Ved tunnelåpninger for vei, jernbane eller t-bane innenfor hensynssonene H190_1, H190_3 og H190_4 skal det ikke igangsettes tiltak nærmere enn 50 meter fra riksvei, 30 meter fra jernbane/t-bane og 15 meter fra kommunal vei før uttalelse fra berørt samferdselsmyndighet foreligger, dersom annet ikke er angitt i plan.

16.3 Stormflo og havstigning, H320

For tiltak med gulv lavere enn kote +3,30, og bygg i bølgeutsatte områder, skal det fastsettes sikkerhetsklasse for stormflo og havstigning etter tabellen under.

Tiltak skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot stormflo og havstigning slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen ikke overskrides.

Følgende returnivåer for stormflo skal benyttes (i cm over NN2000):

- i. 20 år: 260 cm
- ii. 200 år: 300 cm
- iii. 1000 år: 330 cm

16.4 Brann- og eksplosjonsfare, H350_1-2

Innenfor hensynssonene tillates ikke tiltak som innebærer permanent opphold av personer med mindre tiltaket kan sikres tilfredsstillende med eventuelle avbøtende tiltak.

Retningslinjer:

- Sammen med søknad om tiltak som innebærer permanent opphold av personer, skal det foreligge en kartlegging og vurdering av den påvirkning det farlige anlegget utgjør for tiltaket.
- I hensynssone H350_1 skal virksomheten involveres ved reguleringsplan eller byggetiltak.
- I hensynssone H350_2 skal det innhentes tillatelse fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten for alle tiltak, også tiltak unntatt søknadsplikt i plan- og bygningsloven.

16.5 Forurenset grunn/ deponi H390_1-2

16.5.1 Hensynssone avfallsdeponi, H390_1 og randsone avfallsdeponi, H390_2

Retningslinjer:

- H390_1-2: Områdene kan være påvirket av deponigass, og tiltak i grunnen kan føre til spredning av deponigass og annen forurensning. Før tiltak skal det gjennomføres undersøkelser om tilstand i grunn og spredningsforhold for deponigass. Forurensningsmyndighetenes føringer for bygging på deponi skal følges. I hensynssonen skal det innhentes tillatelse fra forurensningsmyndighet og ansvarlig for overvåking og etterdrift av deponier i Oslo kommune for alle tiltak.
- Arealer innenfor sone H390_1 skal ikke benyttes til følsom arealbruk som boliger, skoler, barnehager e.l.
- Arealer innenfor H390_2: Ved tiltak skal det redegjøres for at fare for inntrenging av deponigass er kartlagt. Ved påvist av deponigass skal det utføres nødvendige sikringstiltak.

17 Soner med særlige krav til infrastruktur

jf. pbl. § 11-8 (3) bokstav b

17.1 Hensynssone med krav til infrastruktur, H410_1-7

17.1.1 Ombygging fra veg til gate for Rv4 Trondheimsveien, H410_1

- Rv4 skal ombygges fra veg til gate innenfor sonen. Det skal kun være ett gjennomgående kjørefelt i hver retning. Aktuelle områder og strekninger for ombygging skal vurderes i samarbeid mellom vegeier og Oslo kommune.
- Endring av Trondheimsveien skal inneholde tiltak som reduserer støy og luftforurensing. Aktuelle tiltak er fartsreduserende tiltak, tiltak som fremmer gange, sykling og kollektivtrafikk, og som ivaretar eller etablerer og/eller forsterker grønt, trær og vegetasjon. Det kan være ulike tiltak på ulike deler av strekningen.

17.1.2 Ombygging fra veg til gate for Østre Aker vei og Økernveien, H410_2

- Østre Aker vei og Økernveien skal ombygges og/eller omformes fra veg til gate innenfor sonen.
- Gående og syklende skal gis prioritet, og ombyggingen skal sikre tilgjengeligheten for gående og syklende langs og på tvers av gaten.
- Det skal etableres tiltak for å redusere farten i gaten.
- Det skal legges til rette for fremtidig kollektivprioritering.

17.1.3 Kollektivakser i Hovinbyen, H410_3

- Innenfor hensynssonen skal det tilrettelegges for kollektivtransport, gående, syklende, gateliv med tilpasset varelevering, eller varelevering i sidegater.
- Det skal langs gaten etableres høystandard holdeplasser.
- Det skal etableres fortau på hver side av gaten, med fotgjengerkryssninger tilpasset målpunkt i området.

17.1.4 Bussoppstillingsplass Etterstadsletta, H410_4

Innenfor hensynssonen kan det gjennom reguleringsplan tillates etablert anlegg for oppstilling av rutebusser, under forutsetning av at redusert regulert grøntareal erstattes.

17.1.5 T-banebase Risløkka, H410_5

Innenfor hensynssonen kan det etableres T-banebase med tilhørende anlegg.

17.1.6 Opparbeiding av trygg flomvei, H410_7

- Hensynssone H410_7 gjelder arealer som skal ivareta fri flomvei som følge av ekstremnedbør og overvann.
- Ved tiltak innenfor hensynssonen skal det sikres trygg flomvei gjennom tiltaksområdet.
- Det skal ikke etableres anlegg eller gjøres inngrep som hindrer fri flomvei i arealer som omfattes av hensynssonen.

18 Soner for angitte særlige hensyn

jf. pbl. §11-8 (3) bokstav c

18.1 Hensynssone landbruk, H510_1-2

18.1.1 Jordvern, H510_1

Retningslinjer:

- Arealer innenfor hensynssonen bør ikke bebygges eller tillates varig omdisponert. I planforslag og søknad om tiltak i sonen skal det redegjøres for eksisterende jordbrukskvaliteter, og for konsekvensen for disse ved gjennomføring av tiltaket.

18.1.2 Urbant landbruk, H510_2

Retningslinjer:

- Innenfor hensynssonen finnes eksisterende urbane landbruksaktiviteter med lang kontinuitet, og som har etablert dyrkingsjord og tilhørende infrastruktur.
- Tiltak som kan hindre mulighetene for urban landbruksaktivitet bør unngås.

18.2 Hensynssone bevaring landskap, H550

Retningslinjer:

- Innenfor hensynssonen skal det i planforslag og søknad om tiltak tas særlige hensyn til de grønne åsene som karakteristisk trekk ved byens overordnede landskapsrom.
- I planforslag og søknad av tiltak bør dominerende bygningsvolum på åsene, i åssidene eller på tvers av landskapets hovedformer unngås.

18.3 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560

Retningslinjen høres i to alternativer:

Retningslinjer alternativ 1:

- Ved planforslag eller søknad om tiltak vurderes områdets funksjon som buffersone for verneområdene og områdene med kartlagte naturtyper og slik at disse ikke forringes. Kantsonen mot vann og vassdrag vurderes for å ivareta kantsonens stabilitet og økologisk funksjon.

Retningslinjer alternativ 2:

- Innenfor sonen skal sammenhengen mellom kartlagte naturtyper og verneområder og områdets funksjon som økologisk korridor vektlegges i planforslag og søknad om tiltak og hogst. I vurderingen tas det utgangspunkt i et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag om biologisk mangfold og naturverdier.

18.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_1-2

Retningslinjer:

- Innenfor hensynssone H570_1 og H570_2 (områder med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljøer) bør nye tiltak plasseres og utformes slik at viktige elementer i eksisterende gate-, byroms-, og bebyggelsesstruktur videreføres, gode overganger sikres, og landskapsformer ivaretas.
- Innenfor hensynssone H570_2 (områder med særlig hensyn til bevaring av grønne kulturlandskap med stor tidsdybde, bl.a. hensyn til arkeologiske kulturmiljøer) skal terrenngrep og -endringer søkes unngått. Det skal tas særlig hensyn til eldre terreng og landskapskarakter. Bruk, tilkomst og tekniske løsninger bør underordne seg kulturmiljøinteressene.
- Temakart for kulturminneinteresser (T5) viser hvilke strukturer og særtrekk som danner de mest sentrale kulturmiljøverdiene i de ulike områdene som omfattes av hensynssone bevaring kulturmiljø.

19 Sone for båndlegging

jf. pbl. §11-8 (3) bokstav d

19.1 Hensynssone for båndlegging etter energiloven, H740_1-3

- Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssone H740_1 (trasé for høyspentledninger og transformatorer). Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.
- Tiltak innenfor hensynssone H740_2 (eksisterende trasé for kabeltunnel) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.
- Tiltak innenfor hensynssone H740_3 (framtidig

trasé for kabeltunnel) som kan forhindre eller vanskeliggjøre kabeltunnelens framføring kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

Retningslinjer:

- Slike tiltak kan være riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprenging, peleramming, spunting, utgravinger fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv.

20 Sone med krav til felles planlegging

jf. pbl. §11-8 (3) bokstav e

20.1 Hensynssone for krav om felles planlegging, H810_1-3

- For tiltak som utløser krav om reguleringsplan skal det lages en felles plan som omfatter hele det enkelte området innenfor hensynssonen.
- Innenfor hensynssone H810_1 skal felles planlegging løses som områderegulering.

Retningslinjer:

- Innenfor hensynssone H810_3 skal det sikres at behovet for bolig og boligrelaterte formål avveies mot behovet innovasjonsdistriktet har for å sikre arealer til eksisterende og fremtidig næringsliv som bygger oppunder ambisjonene for utviklingen av innovasjonsdistriktet.

20.1.1 Innhold i felles plan

- Følgende må sikres gjennom felles plan:
 - Fordeling av arealbruk, utnyttelse, høyder som avklares og fordeles med utgangspunkt i områdets lokale forutsetninger og innbyrdes egnetet.
 - Tilstrekkelig areal til sosial, kulturell, idrettslig, blågrønn, grå og teknisk infrastruktur innenfor området.
 - En differensiert byroms- og blågrønn struktur, og et variert, finmasket nettverk for gående som prioriterer myke trafikanter og legger til rette for helhetlig mobilitet, effektiv kollektivtransport, bydrift og bylogistikk.
 - Areal til friområde eller park på minimum 5 dekar.
 - Areal til offentlig tilgjengelig torg/møteplass tilsvarende minimum 5 % av bruksarealet over terreng.
 - Et tilstrekkelig lokalt handels- og tjenestetilbud.
 - Felles løsninger for varelevering, renovasjon og

lokal snøhåndtering og tilstrekkelig areal for dette.

- Samfunnsikkerhet, som trygghet mot naturfare og reduksjon av risiko for uønskede hendelser.
- b. Dersom felles plan for U3-områdene Manglerud, Ryen sør, Ryen vest, Ryen øst og Ulven sør viser at deler av området kan utvikles med boliger og arbeidsplass- og besøksintensiv næring før rekkefølgekravet er innfridd, må felles plan vise hvordan utviklingen av området kan tilpasses både nåværende og fremtidig situasjon, med god kvalitet når det kommer til tilrettelegging for gående og syklende.

20.1.2 Unntak fra krav om felles planlegging

For områder der det foreligger vedtatt planprogram/ områdestrategi eller annet veiledende dokument, kan det gis unntak fra krav om felles planlegging, forutsatt:

- at planforslaget følger opp føringene som er gitt i vedtatt planprogram/områdestrategi eller annet veiledende dokument.
- at vedtatt planprogram/områdestrategi eller annet veiledende dokument gir tilstrekkelige føring for temaene angitt i pkt. 20.1.1.

21 Bestemmelsesområder

21.1 Bestemmelsesområde for drikkevannshensyn #1-5

jf. pbl. § 11-8 (3) bokstav a

- a. Bestemmelsesområde for drikkevannshensyn #1 Maridalsvannet, #2 Langlia, #3 Alnsjøen, #4 Elvåga og #5 Nøkle vann, gir særskilte restriksjoner for allmenhetens aktiviteter.
- b. Restriksjonene for Nøkle vann trer i kraft ved beredskapstilfeller der vannet skal benyttes som drikkevannskilde.
- c. For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor bestemmelsesområdene:
 - i. Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir.
 - ii. Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
 - iii. Det er ikke tillatt å slå seg ned (raste) nærmere enn 50 meter fra helt eller delvis isfrie innsjøer, elver og bekker.
 - iv. Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade,

benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i innsjøer, elver og bekker.

- v. Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer fra biler, campingvogner eller lignende. Forbudet omfatter for eksempel vask, reparasjoner og oljeskift av maskiner og kjøretøy.
- vi. Husdyr skal ikke gå løse når de er nærmere enn 50 meter fra innsjø, elver og bekker. Hunder som deltar i lovlig jakt og tjeneste er unntatt.

Retningslinjer:

- Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten har myndighet til å bortvise personer som ikke overholder bestemmelsene som gjelder innenfor bestemmelsesområdene for drikkevannshensyn. Det er vaktmannskap som patruljerer i marka og rundt drikkevannskildene. Overtredelse av bestemmelsene er straffbart.
- Bestemmelsene i pkt. i, iii og v gjelder også på private og offentlige parkerings- og oppstillingsplasser og veier når disse ligger innenfor bestemmelsesområdene.
- For Nøkle vann trer bestemmelsene i kraft ved de tilfellene vannkilden benyttes som råvann til produksjon av drikkevann, som en del av beredskapsprosedyren tatt til orientering av Mattilsynet.

21.2 Bestemmelsesområde Skar leir #6

jf. pbl. § 11-9 nr. 5, 6, 7 og § 11-8 (3) bokstav a

For å sikre bygningsmassens vern og vedlikehold, kan eksisterende bebyggelse benyttes til bolig/næring/ undervisning/kultur innenfor tillatte utslippsrammer, forutsatt tilstrekkelig slukke vannløsning.

21.3 Bestemmelsesområde potensial for etter-reformatoriske arkeologiske funn, #8-9

jf. pbl. § 11-9 (1) nr. 7

Ved detaljregulering innen bestemmelsesområdene skal forslagsstiller undersøke planens konsekvenser for etter-reformatoriske kulturminner innen planområdet. I detaljreguleringen kan det stilles krav om sikring av vitenskapelig kildeverdi gjennom videre arkeologisk registrering eller overvåking.

Retningslinjer:

- Inngrep i Kvadraturen #8 som overstiger 0,5 meter i dybde eller ligger utenfor eksisterende traseer for VVS eller elektriske føring innen eldre tverrsnitt og dybder, skal søkes unngått.
- Inngrep i Bjørvika/Bispevika #9 som overstiger 1 meter i dybde eller ligger utenfor eksisterende traseer for VVS eller elektriske føring innen eldre tverrsnitt og dybder, skal søkes unngått.



Oslo

Oslo kommune

Postadresse: Rådhuset, 0037 Oslo

Internett: <https://oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/>