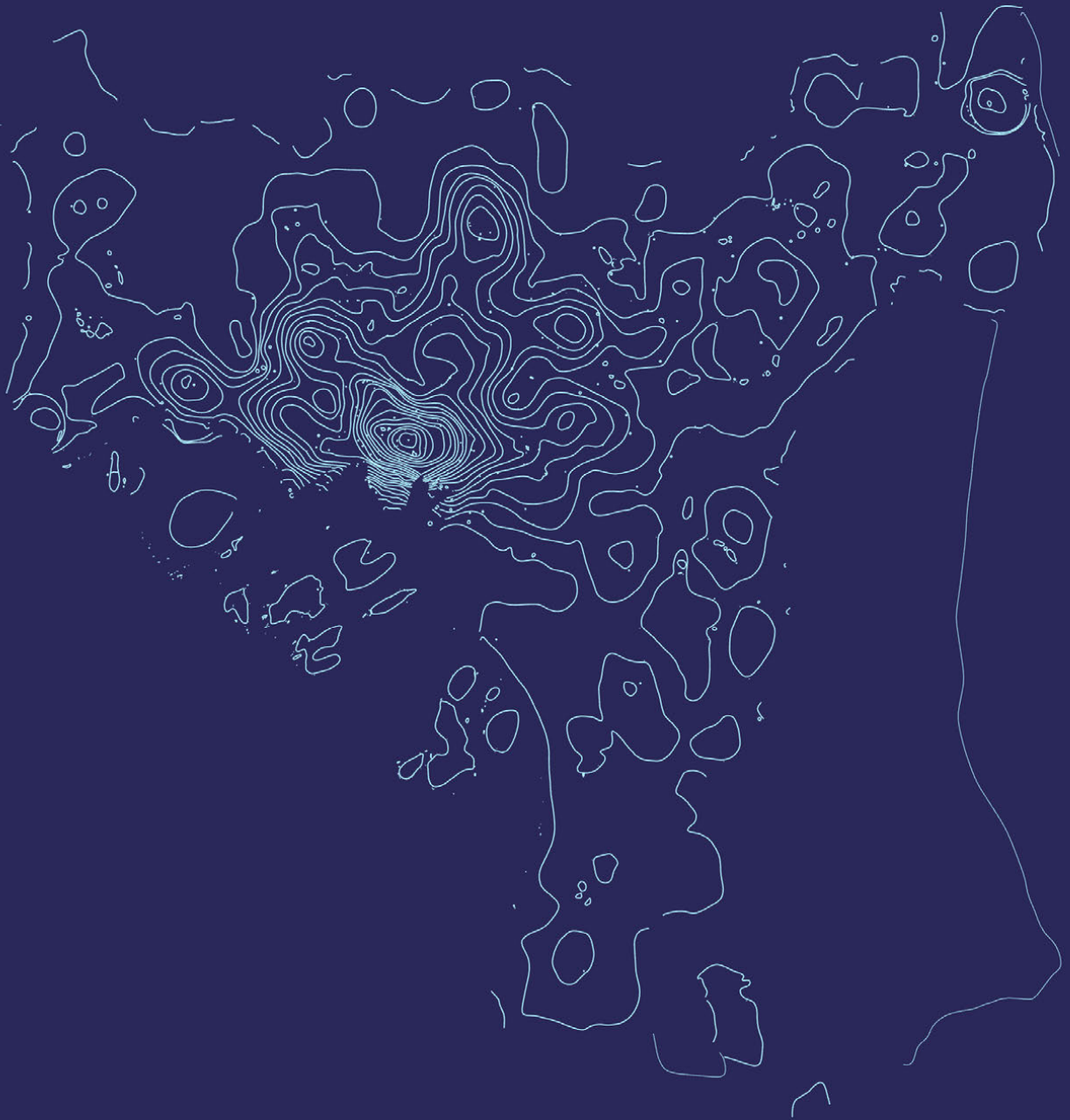




Oslo

Forslag til offentlig
ettersyn 14.04.2026



Konsekvensutredning (KU)

Kommuneplanens arealdel

Oslo mot 2040

Innhold

Del 1 • Innledning	1
1 Om inndeling av dokumentet	2
2 Generelt om konsekvensutredninger	2
3 Utredningstemaer	2
4 Metode og kunnskapsgrunnlag	3
Del 2 • Oppfølging av mål i samfunnsdelen	5
Del 3 • Konsekvenser av planforslaget - hovedtrekk	8
5 Hovedtrekk i endringer	9
5.1 Klimavennlig og bærekraftig byvekst	9
5.2 Stedsutvikling	9
5.3 Økt boligbygging med kvalitet og variasjon	10
5.4 Allsidig og fremtidsrettet næringsutvikling	10
5.5 Blågrønn by	10
6 Temavis oppsummering av konsekvenser	11
Del 4 • Konsekvensutredning av enkeltendringer	14
7 Nye utviklingsområder i kategori U2	15
7.1 Ensjø Torg	15
8 Nye utviklingsområder i kategori U3	17
8.1 Ulsrud	18
8.2 Røa øst	21
8.3 Vækerø	24
9 Nye utviklingsområder i kategori U4	28
9.1 Ullevål sykehus	28
10 Nye utviklingsområder i kategori U5	31
10.1 Forskningsparken	31
10.2 Radiumhospitalet	35
10.3 Haraldrud nord	40
10.4 Ullevål stadion	43
11 Nye utviklingsområder i kategori U6	46
11.1 Karihaugen	46
11.2 Felles konsekvensutredning for U6-områdene unntatt Karihaugen	49
12 Utviklingsområder som endres til nåværende bebyggelse og anlegg	54
12.1 Hauketo/Bjørnerud	54
12.2 Rommiskogen	56

13	Bebyggelse og anlegg (nåværende og fremtidig) som endres til fremtidig grønnstruktur .	57
13.1	Bånkallia	57
13.2	Hauketo	59
13.3	Lekeskogen på Ullern	63
13.4	Områder med naturverdier	64
14	Mulighet for høyhus.	66
15	Opphevelse av kommunedelplaner	67

Del 5 • Endringer uten konsekvensutredning 68

16	Nye utviklingsområder som ikke gir reell endring i arealbruken	69
16.1	Lysaker	69
16.2	Majorstuen stasjon	69
16.3	Nydalen øst	69
16.4	Storo	69
17	Utviklingsområder som er tatt ut av arealdelen	69
17.1	Indre by	69
17.2	Ytre by	70
18	Endret avgrensning av utviklingsområder	70
18.1	Løren - Økern	71
18.2	Haraldrud	71
18.3	Ryen	72
18.4	Furuset	72
18.5	Alna	73
18.6	Romsås	73
18.7	Hauketo	74
18.8	Oslo S	74
18.9	Bjerke	75
18.10	Mortensrud	75
18.11	Ensjø	76
19	Utviklingsområder med redusert områdeutnyttelse	76
19.1	Breivoll	76
19.2	Furuset	77
19.3	Grorud stasjon	77
19.4	Hauketo	77
19.5	Ryen/Manglerud	77
20	Andre endringer	77
20.1	Kartfesting av prioriterte stasjonsnære områder i ytre by	77
20.2	Idrettsanlegg endret fra grønnstruktur til byggeområde	78
20.3	Byggeforbud langs vassdrag i byggesonen	78
20.4	Hensynssoner for kollektivakser i Hovinbyen	78
20.5	Løsning for utenriksfergene	78

Del 6 • Vestentlige utredninger 79

21	Redusert boligpotensial	80
22	Transportanalyse og klimaeffektanalyse	81
22.1	Transportanalyse	81
22.2	Resultater fra transportanalysen	82
23	Klimaeffektanalyse	82
23.1	Resultater fra klimaeffektanalysen	83

Del 1 • Innledning

1 Om inndeling av dokumentet

Konsekvensutredningen er en del av forslag til Kommuneplanens arealdel – Oslo mot 2040, som er en revisjon av gjeldende arealdel (2015). Konsekvensutredningen beskriver planforslagets virkninger for miljø og samfunn.

Dokumentet er delt i følgende 6 deler:

- Del 1 – Innledning: Her gis bakgrunnsinformasjon om konsekvensutredninger generelt, om planforslaget som skal konsekvensutredes, og om hvilke krav planprogrammet stiller til konsekvensutredningen. Det redegjøres også for metode og kunnskapsgrunnlag.
- Del 2 – Oppfølging av mål i samfunnsdelen: Her beskrives hovedmålene i kommuneplanens samfunnsdel 2025, og konsekvenser av hvordan forslaget til ny arealdel ivaretar disse.
- Del 3 – Konsekvenser av planforslaget – hovedtrekk: Her beskrives de største endringene fra gjeldende arealdel, og konsekvenser av disse endringene. Dette oppsummeres også temavis.
- Del 4 - Konsekvensutredning av enkeltendringer. Dette er den formelle konsekvensutredningen, der alle større endringer knyttet til utbyggingsområder og endringer av arealformål beskrives.
- Del 5 - Endringer uten konsekvensutredning: I denne delen gis en oversikt over viktige endringer som etter kommunens vurdering ikke omfattes av forskriftens krav om formell konsekvensutredning. Virkninger av disse endringene er vurdert på vanlig måte gjennom planprosessen.
- Del 6 – Vesentlige utredninger. Her inngår vurderinger av arealdelens boligpotensial, samt trafikkanalyse og klimaeffektanalyse.

2 Generelt om konsekvensutredninger

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 skal planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel inneholde en konsekvensutredning, der planens virkninger for miljø og samfunn vurderes og beskrives. Utredningen skal gjøre det mulig for høringsinstanser og befolkningen generelt å vurdere kvaliteten på beslutningsgrunnlaget. Forskrift om konsekvensutredninger beskriver innhold og prosess for utredningsarbeidet.

Forskriften fastsetter at konsekvensutredningen skal tilpasses planens innhold og nivå, og være relevant for

beslutninger som skal tas i planen. For kommuneplaner kan utredningen begrenses til virkninger på et overordnet nivå. Den skal bare omfatte de delene av planen som fastsetter rammer for utbygging og som samtidig innebærer endring fra gjeldende plan. Det omfatter nye utbyggingsområder, vesentlige endringer av utbyggingsformål, og endringer i bestemmelser dersom de medfører vesentlig endring i rammene for utbyggingsområder.

Konsekvensutredningen skal også inneholde en vurdering av virkningen av de samlede arealbruksendringene i planen, og skal redegjøre for forhold som skal avklares og belyses nærmere i senere regulering.

Arbeidet med konsekvensutredningen tar utgangspunkt i Veileder for konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (2021).

3 Utredningstemaer

Planprogrammet for revisjon av kommuneplanens arealdel ble vedtatt i bystyret 15.12.21. I samsvar med konsekvensutredningsforskriften inneholder programmet en oversikt over hvilke forhold som skal konsekvensutredes. Det gjøres først klart at det overordnede strategiske plangrepet, om at byen skal utvikles innenfra og ut og langs banesystemet, ligger fast fra KPA 2015. Det betyr at virkningen av dette er vurdert tidligere, og at hovedgrepet for forslag til ny KPA ikke inngår i konsekvensutredningen.

Planprogrammet konkretiserer at følgende skal inngå i konsekvensutredningen:

1. Utviklingsområder
 - Nye områder: Nydalen, Montebello, Røa og Ulsrud.
 - Områder som skal vurderes for økt fortetting; Karihaugen, områder langs Holmenkollbanen og områder langs Fornebubanen.
2. Eventuelle nye utviklingsområder i indre by.
3. Opphevelse av kommunedelplaner.
4. Endringer av arealformål
 - Mulige vesentlige endringer for å legge til rette for næringsutvikling.
 - Mulige endringer av arealformål fra grønnstruktur til bebyggelse og anlegg for tyngre idrettsanlegg utløser i utgangspunktet ikke behov for konsekvensutredning, men en nærmere vurdering kan endre dette for noen områder.

Til punkt 1: Tidlig i planarbeidet ble det gjort vurderinger av fortetting langs Holmenkollbanen. Utredningene viste at dette ville føre til økt bruk av privatbil og gi store inngrep i åsens grønne preg. Dette inngår derfor ikke i konsekvensutredningen. Se eget vedlegg.

Planprogrammet definerer også hvilke temaer som skal inngå i konsekvensutredningen:

- **Klimagassutslipp:** Hvorvidt de ulike forslagene påvirker klimagassutslippene. Utslipp knyttet til transport samt utslippsfrie anleggsplasser er mest sentralt, men det vil være aktuelt å vurdere utslipp knyttet til arealomdisponering, energi og bygg.
- **Støy og luftforurensning:** Hvorvidt forslagene fører til støy og luftforurensning, herunder også avbøtende tiltak.
- **Transport:** Forslagenes virkning på mobilitet, transportbehov, fremkommelighet og reisemiddelfordeling.
- Landskap, naturmangfold og blågrønne strukturer: Konsekvenser for sentrale landskapselementer, blågrønne strukturer og naturmangfold.
- **Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår:** Konsekvenser for folkehelsen, og for barn og unges levevilkår. Må også sees i sammenheng med støy og luftforurensning, transport og blågrønne strukturer.
- **Kulturminner, kulturmiljø og byform:** Konsekvenser for kulturminner og byform. Konsekvenser for byform er mest aktuelt å utrede ved ev. nye utviklingsområder i indre by, da føringene for ytre by-områder vil være mer overordnede.

Klimagassutslipp er et sammensatt tema, som krever noen generelle kommentarer som grunnlag for videre konsekvensutredning. Utgangspunktet er at all ny utbygging vil medføre noe klimagassutslipp, og at utbygging er nødvendig for en by i utvikling. Det betyr at utviklingsområdene som konsekvensutredes her vil medføre utslipp. For de enkelte byggeområdene vil klimagassutslippene være avhengige av konkrete løsninger som avgjøres på et mer detaljert nivå, men alle områdene vil ha like muligheter for å ta gode klimavalg. Dette kan ikke inngå i konsekvensutredning på kommuneplannivå, og konsekvensutredningen vil derfor være nokså skjematisk i omtalen av klimagassutslipp for enkeltområder.

Akershus fylkeskommune fremmet innsigelse mot manglende utredning av konsekvenser for vannmiljøet i Oslofjorden til det første høringsforslaget høsten 2023. Konsekvensutredningen er derfor utvidet med tema vannmiljø.

- **Vannmiljø:** Konsekvenser for vannmiljø. Vannforekomster og eksisterende tilstand beskrives, og det gis en overordnet vurdering av konsekvenser der fremtidig utvikling og mulige påvirkninger sees i sammenheng. Vurderingen omfatter negativ, positiv eller nøytral påvirkning. Vannforskriften fastsetter miljømål som skal legges til grunn i arealplanleggingen. Det overordnede målet er at alt vann skal ha svært god eller god økologisk, kjemisk og kvantitativ tilstand. For kommuneplanen innebærer det at endret arealbruk ikke skal medføre forringelse eller at miljømålene for vannforekomstene ikke nås. Ved negativ påvirkning skal avbøtende tiltak iverksettes for å unngå forringelse i strid med vannforskriften § 4. Oslofjorden er kommunens hovedresipient og miljøstanden i fjorden er betydelig svekket gjennom de siste tiårene. Virkningene av planforslagets samlede belastning på fjorden belyses.

4 Metode og kunnskapsgrunnlag

For Oslo er det to forhold som er sentrale for konsekvensutredningens innhold:

Byutviklingsstrategien videreføres: Alternativer og konsekvenser for overordnet bystruktur er gjennomført i tidligere kommuneplanarbeid, og det er derfor ikke behov for en ny konsekvensutredning av hovedgrepet for utviklingen.

Arealinnspill innenfor bebygde områder: Byutviklingsstrategien gir klare rammer for byggesonen, med svært restriktiv holdning til inngrep i Marka og fjorden. Derfor har det kommet inn få forslag til utbygging eller andre endringer av arealformål utenfor dagens byggesone. Det har kommet noen arealinnspill innenfor byggesonen. Arealinnspillene her som gjelder endring fra grønnstruktur til utbygging, anbefales ikke tatt inn i planen.

Konsekvensutredningen er derfor i hovedsak en gjennomgang av konkrete enkeltområder som blir endret. Alle områdene vurderes med utgangspunkt i utredningstemaene angitt i planprogrammet, utvidet med vannmiljø etter innspill fra regionale myndigheter i høring av planforslag 2023. I samsvar med forskrift om konsekvensutredning gis også en samlet vurdering av endringene.

Kunnskapsgrunnlaget for konsekvensutredningen er i hovedsak følgende:

- Eksisterende kunnskap brukes som utgangspunkt for utredningstemaene. Oversikt over disse fremgår av planprogrammet.
- Annen tilgjengelig informasjon og databaser, inkludert medvirkningsprosesser i stedsanalyser for nye utviklingsområder.
- Utredninger laget som del av planarbeidet. Det

omfatter bla. trafikkanalyse, klimaeffektanalyse og steds- og mulighetsanalyser for nye utviklingsområder og for innovasjonsdistriktene Oslo Science City og Hovinbyen Sirkulære Oslo.

Utredninger og redegjørelser refererer ofte til gjeldende kommuneplanen arealdel, betegnet som KPA 2015. Gjeldende samfunnsdel er fra 2025 og forkortes KPS 2025.

Del 2 • Oppfølging av mål i samfunnsdelen

I 2025 fikk kommunen en ny samfunnsdel «Sammen skaper vi verdens beste by». Her beskrives seks samfunnsfloker og fem mål, som de ulike delene av kommunen må samarbeide om å løse. Samfunnsdelen inneholder en byutviklingsstrategi, som konkretiserer disse målene gjennom strategiske grep for arealbruken i Oslo. Forslaget til ny arealdel bygger på denne byutviklingsstrategien. Nedenfor beskrives mål i KPS, og hovedtrekk i hvordan planforslaget ivaretar disse.

Oslo gir alle like muligheter til å lære, utvikle seg og leve gode liv

Derfor vil Oslo kommune:

1. Planlegge byutviklingsområder og regulere boliger i takt med befolkningsveksten
2. Tilpasse boligutbygging til byens og nærområdenes behov

Hvordan ivaretar arealdelen målene:

Den nye byutviklingen vil i hovedsak skje på områder som er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg på Plankart 1. Utviklingen vil skje over tid, og kommunens samarbeid om gjennomføring av tiltak i de ulike områdene vil være viktig for å nå ønsket byutvikling. Fremtidig befolkningsvekst og demografisk utvikling ligger til grunn for antall utviklingsområder og foreslått utnyttelsesgrad, slik at det er tilstrekkelig areal til boliger for Oslos fremtidige befolkning i planforslaget. Den grove inndelingen i arealplankartet betyr at bestemmelsene blir viktige føringer for neste planfase, der de konkrete valgene for byutviklingen vil tas. At byen skal utvikles mellom fjorden og marka, betyr at arealene i byggesonen må utnyttes godt. Dette vil føre til krevende valg mellom ulike hensyn.

Oslo er grønn og levende

Derfor vil Oslo kommune:

1. Utvikle nullutslippsbyen ved å legge til rette for byutvikling innenfra og ut, banebasert og i sammenheng med regionen
2. Bygge på allerede bebygde arealer og ta vare på eksisterende bebyggelse
3. Bevare og styrke natur, grønnstruktur og karbonrike arealer

Hvordan ivaretar arealdelen målene:

Planforslaget styrer den nye boligbyggingen og senterstrukturen fra sentrum og ut langs banenettet. Dette gir gode muligheter for en hverdag uten behov for privatbil, men må følges opp gjennom tilrettelegging for bruk av kollektivtransport og gange/sykkel. Flere av de nye boligområdene er tidligere eller eksisterende næringsområder. Enkelte typer næringer vil ikke videreføres i den formen i de har i dag, mens noen av dem må vi finne plass til andre steder i byen. Sambruk kan også være relevant for enkelte virksomheter.

Temakart T1 Utvikling og fortetting viser hvor det vil skje store endringer, og hvor vi har holdt av arealer til næringsutvikling med særskilte krav og behov. Å gi plass til natur, både skog, vann og sjø, er en viktig prioritering for at Oslo er grønn og levende, og planforslaget har en rekke føringer som ivaretar dette. Det er både en konsekvens og en betingelse å ta dette valget, både for å redusere karbondioksidutslipp, sikre plante- og dyreliv og gjøre klimatilpasninger for å redusere naturfare.

Oslo er nyskapende og attraktiv

Derfor vil Oslo kommune:

1. Prioritere gange, sykkel og kollektivtransport og redusere behovet for personbil
2. Utvikle byen med gode stedskvaliteter og bruke kulturmiljøer som en ressurs
3. Samarbeide med kunnskaps- og næringsaktører for å skape en mer attraktiv by

Hvordan ivaretar arealdelen målene:

Arealdelens temakart illustrerer ulike forhold som må ivaretas for å skape en god by, og er knyttet til bestemmelser som skal ivareta dette. I planleggingen må disse sees i sammenheng, og det gir et godt overblikk over kompleksiteten i oppgaven. Temakart T2 Områder med plankrav viser hvor det stilles krav til reguleringsplan for å kunne utvikle området. Dette skal sikre sammenhengende utvikling, som ivaretar de forhold som må være på plass for å få til en god by. Forslaget om å rendyrke områdekategori U6 til arealkrevende næring vil gjøre det mulig å beholde og videreutvikle disse virksomhetene, gjennom forutsigbare rammer. Avsetting av områder til fremtidens næringsliv i U5-områdene skal bidra til å styrke kunnskapsmiljøene i Oslos innovasjonsdistrikter.

Temakart T3 Nabolag viser kvaliteter som må sikres i utviklingen av Oslos nye og eksisterende nabolag. For å sikre god utvikling av disse stedene, viser kartet hvilke områder som har behov for tiltak slik at rekreasjon og bruk av turveier til transport blir et naturlig og enkelt valg i hverdagen. Sammen med temakart T4 Naturmiljø og vassdrag og temakart T5 Kulturmiljøinteresser vil stedskvalitetene bli diskutert og sikret i videre planlegging. Temakart T6 Støy viser hvor det er mye støy, og områder med høy samlet støy- og luftforurensing. Her er det begrensninger for hva man kan bygge, for å ivareta befolkningens helse og trivsel. Der disse temakartene viser overlappende interesser, må det tas beslutninger som vil kunne være uheldige for en eller flere av interessene.

Oslo er åpen, inkluderende og trygg

Derfor vil Oslo kommune:

1. Sikre at det skapes gode, inkluderende og trygge nabolag i alle deler av byen
2. Sikre god klimatilpasning i byutviklingen

Hvordan ivaretar arealdelen målene:

Forslag til ny arealdel stiller krav til variert boligsammensetning og gode uteoppholdsarealer i alle deler av byen. Der hvor et område av byen har en ensidig boligsammensetning, legger planforslaget opp til at det skal suppleres med boligstørrelser og kvaliteter som mangler. Dette skal bidra til stabile nabolag, og at man skal kunne bli boende i samme område gjennom ulike livsfaser.

Økt nedbør krever tiltak. Overvann må håndteres slik at det ikke fører til utrygge situasjoner som skred, ras og flom. Planforslaget stiller krav til ROS-analyser og at det holdes av tilstrekkelig areal som grøntområder og vassdrag til vannhåndtering. Vassdrag er viktige for å lede vannet på en trygg måte til Oslofjorden, og grønne områder fordøyer vannet på stedet slik at vannets ferd forsinkes. I tillegg til denne viktige funksjonen, har grønne områder og vassdrag betydning også som tur- og rekreasjonsområder i nabolagene. Oslo er veldrevet og leverer innbyggerorienterte og sammenhengende tjenester

Derfor vil Oslo kommune:

1. Arbeide for enklere og raskere plan- og byutviklingsprosesser
2. Aktiv og samordnet innsats i byutviklingsområder
3. Bruke lokal innsikt og kunnskap i byutviklings- og planprosesser

Hvordan ivaretar arealdelen målene:

Forslag til arealdel sikrer arealer til kommunens og byens fremtidige behov. Gjennom periodisering av utviklingsområdene før og etter 2040, gir kommunen signaler til utbyggere om hvor kommunen har gjennomføringskapasitet. Det stilles også krav til hvilke planprosesser kommunen forventer og hvordan samarbeid skal foregå, gjennom plankravsbestemmelse, krav til felles plan og forutsigbarhetsvedtak. For boligprosjekter i Indre by åpens det for muligheten til å gå rett på byggesak dersom prosjektet tilfredsstillende kravene til unntak fra plankrav. Hvordan de ulike arealene skal utvikles videre, avgjøres i neste planfase, hvor samarbeid og medvirkning bidrar til å sikre lokal innsikt og kunnskap.

Planforslaget innebærer en rekke endringer sammenlignet med gjeldende arealdel til kommuneplanen (KPA 2015), og disse er oppsummert kort i planbeskrivelsen. Konsekvenser av disse endringene vurderes på et overordnet nivå under planprogrammets og planbeskrivelsens hovedoverskrifter. Det gis også en helhetlig oppsummering av planforslagets konsekvenser, oppsummert etter temaene i konsekvensutredningen.

Del 3 • Konsekvenser av planforslaget - hovedtrekk

5 Hovedtrekk i endringer

5.1 Klimavennlig og bærekraftig byvekst

Inndeling av byggesonen er endret. At utviklingsområdene nå differensieres i seks ulike kategorier for fremtidig bebyggelse og anlegg (U1-U6) med tanke på føringer for arealbruk, høyder og utnyttelse, vil gi en tydeligere forståelse av hvilken utvikling som kan skje hvor.

Føringer for områdeutnyttelse og boligandel i utviklingsområdene foreslås som retningslinjer og ikke bestemmelser. Dette gir mer fleksibilitet i prosjektene, men kan også påvirke forutsigbarheten for fremtidig boligreserve. Å foreslå høyere utnyttelse og stor fleksibilitet for ulike formål, vil kunne føre til økt trafikk og større behov for utendørs fellesarealer og grønnstruktur i U2-områdene. U3-områdene har høy boligandel, noe som gir behov for å utrede skolekapasitet og hvor mye areal som bør avsettes til i neste planfase. I indre by er det noen få utviklingsområder igjen, U4. Det har vært vanskelig å gi tydelige felles føringer for både arealbruk, høyder og utnyttelse i denne sammensatte områdekategorien på kommuneplannivå. Videre planarbeid i denne områdekategorien vil avklare dette, og krever gode samarbeidsprosesser. Områdekategori U5 er viktige arealreserver for fremtidens næringsliv, med høy tetthet og en mer blandet arealbruk enn i dag. For områdene i kategori U6 vil forslaget om å forbeholde disse til arealkrevende næring kunne føre til økning av dagens transportvirksomhet, men også styrke tilrettelegging av å øke logistikk og gods på jernbane.

Byggehøyder er foreslått i form av bestemmelser om maksimale høyder i de ulike utviklingsområdene. Det er angitt soner på plankartet der særlig høy bebyggelse kan vurderes, i samsvar med høyhusstrategien. For bebyggelse i indre og ytre by (nåværende bebyggelse og anlegg), foreslås en maksimal høyde for prioriterte stasjonsnære områder og for øvrige områder foreslås at nye tiltak underordner seg

Byggesonen utenfor utviklingsområdene deles inn i Indre by, Ytre by og Campusområder med egne føringer. Gjennom dette grepet tydeliggjør planforslaget at eksisterende bebyggelse legger føringer for nye tiltak i Indre by. For Ytre by vil den økte utnyttelsen knyttes til steder med god kollektivtransport. Dette vil bidra til å holde trafikkveksten nede. For Campusområdene foreslås at kunnskapsinstitusjonene som er der i dag, sikres en videre utvikling.

Grønn mobilitet og transportsystemer styrkes gjennom bestemmelser knyttet til utforming av attraktive og trygge gang- og sykkelforbindelser, føringer for turveinettet og hensynssoner som sikrer mulighet for nedbygging av veier til gater for Trondheimsveien, Østre Aker vei og Økernveien. At virksomheter skal lokaliseres etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted, tydeliggjøres i planen. Dette vil bidra å redusere transportbehov, ved at virksomheter som genererer mye personreiser lokaliseres sentralt, med god kollektivtilgjengelighet.

Klimahensynet i det som bygges er styrket i planforslaget. At det stilles krav om klimagassvurderinger og -beregninger i plansaker gir god informasjon om tiltakets påvirkning på klimagassutslipp, men det vil ikke gi direkte konsekvenser for utslippene. Klimakrav til materialer høres i to alternativer, hvorav ett foreslås å stille strengere krav enn gjeldende TEK til samlet utslipp fra det som bygges.

I områder med mye støy og dårlig luft skal det fortsatt som hovedregel ikke plasseres boliger, skoler og barnehager, og forslaget til ny arealdel har føringer for dette. Planforslaget angir allikevel noen områder der det kan tillates, i hovedsak indre by og utviklingsområdene U1-U5. Dette er i stor grad sammenfallende med den tidligere avvikssonen for støy fra KPA 2015, som er tatt ut i tråd med forskriftsendring. Planforslaget stiller nå krav om helsekonsekvensutredning for bygging av bolig, skole, barnehage og helsebygg i soner med høy samlet støy- og luftforurensing. Dette vil gi bedre kunnskap som grunnlag for å ta beslutninger knyttet til å tillate bygging i disse særlig utsatte områdene.

5.2 Stedsutvikling

Stedsutvikling, arkitektur og byform har fått økt fokus i planforslaget. Bestemmelsene tydeliggjør hvilke eksisterende forhold som skal ivaretas i planarbeid, men inneholder også kvalitetskrav til det som bygges. For at dimensjonering av handels- og tjenestetilbud i ulike områder av byen bedre skal ses i sammenheng med stedsutviklingen, er sentrumsstrukturen tatt inn fra kommunedelplan for varehandel (KDP14).

Hensynet til kulturmiljøene er styrket gjennom flere ulike grep. Hensynssonen for bevaring kulturmiljø er vesentlig utvidet, og omfatter en rekke nye kulturminneinteresseområder. Denne utvidelsen vil gi økt forutsigbarhet for utvikling, et sterkere vern for kulturminnemiljøene, og kunne ha positiv konsekvens både for den historiske byen og for Oslos identitet.

Tilgang til lokale rekreasjonsarealer er også ivaretatt i planforslaget. Det stilles krav til minimum 5 dekar park for alle områder med krav til felles plan. For planforslag over en viss størrelse i områder med behov for trygg tilgang til leke- og rekreasjonsareal, stilles det krav til at det avsettes areal til friområde eller park.

5.3 Økt boligbygging med kvalitet og variasjon

Føringer for variert boligsammensetting skal gi økt stabilitet og trygghet i boområdene. En lokal boligsammensetning som tilbyr boliger av ulike typer og størrelser, vil kunne gi redusert flyttheppighet og større spredning i sosiodemografisk sammensetning i hele byen. Arealdelen har derfor føringer for variert boligsammensetning. Hyblifisering fører ofte til dårlige bomiljø og bokvalitet, og det er derfor tatt inn bestemmelser som skal hindre dette. Sammen med føringer for uteoppholdsareal vil dette gi rammer for økt kvalitet og variasjon i boligbebyggelsen over hele byen.

5.4 Allsidig og fremtidsrettet næringsutvikling

Hensynet til næringslivet er vesentlig styrket i planforslaget. Det er sikret større, sammenhengende områder for arealkrevende næring i egne utviklingsområder (U6) langs vei og bane for å sikre god logistikk og buffer mot boligområder. Det er også satt av egne utviklingsområder til fremtidens næringsliv i tilknytning til innovasjonsdistriktene (U5), noe som vil bidra til å styrke kunnskapsmiljøene. Sammen med bestemmelsen om at mindre virksomheter i 1. etasje i eksisterende bebyggelse ikke tillates omgjort til boliger, vil dette gi forutsigbarhet både for større og mindre virksomheter i hele byggesonen.

Bylogistikk og bydrift har nå fått egne bestemmelser som søker å styre lokaliseringen og ivareta arealbehovet for denne typen virksomheter. Dette vil kunne føre at disse viktige funksjonene ivaretas og gis en mer forutsigbar utvikling.

5.5 Blågrønn by

Føringer for den blågrønne strukturen gis både på kart og som bestemmelser, og har som formål å styrke den blågrønne strukturens rolle som klimatilpasningstiltak, naturtiltak og for å gi trivelige nærmiljø og grønn rekreasjon. Nye områder anbefales med arealformålet blå/grønnstruktur, og

det er også føringer for å ivareta viktige naturtyper, landskapsformer og verdifull vegetasjon. Utbygging skal i størst mulig grad skje gjennom å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned natur. Bestemmelsen legger også vekt på at der nedbygging av natur allikevel ikke kan unngås, kan det søkes å oppnå arealnøytralitet. Dette kan skje gjennom avbøting, restaurering eller kompensering. Bestemmelsene for trær er styrket, bla. med forbud mot felling av større trær.

Vassdragene i byggesonen er nå kartfestet på temakart, og føringer for den byggefrie sonen for kantvegetasjon er endret fra retningslinje til bestemmelse. Vassdragene har en viktig rolle som leveområder for flora og fauna, som flomveier og som rekreasjonsområder. Denne endringen fører både til sikring av disse kvalitetene og reduksjon av skadeomfang ved flom og skred.

Klimatilpasning ivaretas med styrkede bestemmelser for overvannshåndtering og en ny hensynssone for opparbeiding av trygg flomvei. Dette vil føre til økt trygghet og mindre skade ved urban flom. For vannmiljøet i Oslofjorden er konsekvensen imidlertid mindre sikker.

For å ivareta sammenhengende økologiske korridorer i Marka er det avsatt ny hensynssone for naturmiljø, som høres i to alternativer. Konsekvensen av alternativ 1 er styrket vern av naturmiljø gjennom buffersone, og er en utvidelse av dagens situasjon. Konsekvensen av alternativ 2 binder sammen større leveområder for dyr og planter, men vil kunne føre til utredninger før gjennomføring av skogbruksdrift.

Det er tatt inn nye hensynssoner for jordvern og urbant landbruk. Aktivitetssonene i randsonen av Marka er tatt ut, i tråd med KPS 2018. Konsekvensen av denne endringen vil kunne føre til sikring av matjord og karbonlagre.

Kommunens drikkevannskilder er angitt med arealformål drikkevann og sikret med hensynssone for hele nedbørsfeltet. Restriksjonsområdene rundt drikkevannskilder er avgrenset med egne bestemmelsesområder. Drikkevannskildene er sårbare både som terrormål og for forurensing som kan gi sykdom hos innbyggerne. En sikring av disse områdene vurderes å gi positive konsekvenser, selv om det vil gi begrensninger for hvilke aktiviteter som kan foregå ved disse områdene.

Det er avsatt nye friluftsområder i sjø ved Filipstad, Tjuvholmen, mellom Langkaia og Operastranda, ved utløpet av Akerselva, i Bispekilen og på Sørenga. Det er tatt inn bestemmelse om at det ikke tillates nye bøyer, moringer o.l., unntatt knyttet til nyttetraffikk og allmenn rekreasjon. Konsekvensene av disse tiltakene vurderes som positive for

allmennhetens tilgang til sjø og strandsoner. Økt aktivitet på fjorden til friluftsliv generelt, kan derimot gi utfordringer for nyttetraffikk på sjø dersom disse hensynene kommer i konflikt.

6 Temavis oppsummering av konsekvenser

Tema	Oppsummerte konsekvenser
Klimagassutslipp	<p>Planforslaget gir en svak forbedring når det gjelder klimagassutslipp, jf. klimaeffektanalysen.</p> <p>Planforslaget opprettholder en byutviklingsstrategi som tilrettelegger for redusert transportbehov og miljøvennlige reiser, men strammer ytterligere litt inn på muligheten for bygging ved alle stasjoner. Det styrker målsetningen om tilrettelegging for redusert transportbehov.</p> <p>Grønnstrukturen opprettholdes og styrkes, gjennom bestemmelser om arealnøytralitet og avsetning av nye områder til grøntformål.</p>
Støy- og luftforurensning	<p>Nye utviklingsområder er lokalisert slik at det ligger til rette for redusert biltrafikk, og dermed redusert støy og luftforurensning. Bestemmelsene setter begrensninger for ny bebyggelse, slik at støy- og luftforurensningsfølsomme formål skal sikres akseptabelt lyd- og luftmiljø.</p> <p>Planen definerer prioriterte sentrums- og utviklingsområder der det i samsvar med støyretningslinjen T-1442 på gitte vilkår kan tillates støyfølsom bebyggelse i støysonene. Det gjelder innenfor indre by og utviklingsområdene U1-U5. Det sikrer at sentrale områder kan fortettes, men innenfor klare begrensninger. Støyende virksomhet kan tillates i U6-områdene.</p> <p>Krav om helsekonsekvensutredning for bygging av bolig, skole, barnehage og helsebygg i soner med høy samlet støy- og luftforurensning gir bedre kunnskapsgrunnlag for beslutninger om bygging i slike utsatte områder.</p>
Transport	<p>Arealbruk og bestemmelser i planen er laget med sikte på et utbyggingsmønster som bidrar til redusert biltransport og kan bidra til at flere går, sykler og bruker kollektivtransport.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle utviklingsområder med betydelig boliginnslag er lokalisert på steder med god kollektivdekning. I utviklingsområdene tillates så høy tetthet som anses mulig samtidig som det sikres god by- og bokvalitet. • Planen fastsetter en langsiktig grense for prioritert vekst (grønn grense) der minst 90 prosent av bolig- og arbeidsplassvekst skal skje. Den omfatter indre by, utviklingsområdene U1-U6 og prioriterte stasjonsnære områder.

	<ul style="list-style-type: none"> • Planen gir bestemmelser om ivaretagelse av gang- og sykkelforbindelser. • Det er innført hensynssoner som tilrettelegger for ombygging av noen hovedveier fra vei til gate. <p>Av transportanalysen fremgår at det nye planforslaget sammenlignet med KPA 2015 gir en økning på 0,1 - 0,6 prosent for sykkel, gange og kollektiv, og en reduksjon på 0,4 prosent for bil. Dette oppfattes som uttrykk for at utbyggingsmønsteret allerede i 2015 var stramt, og at potensialet for trafikkreduksjon gjennom ytterligere innstramming i arealbruken er begrenset. Analysen viser også at trafikken i Groruddalen vil reduseres med to prosent. En viktig grunn til dette antas å være endring til U6 for mange områder som i dag har begrenset kollektivdekning.</p> <p>Transportanalysen er kun en beregning, og har svakheter. For noen elementer i planforslaget kommer ikke nødvendigvis virkningen godt frem i en transportmodell, f.eks. endring fra vei til gate. Den gir likevel en indikasjon på en retning, og viser at de trafikale konsekvensene av planforslaget er svakt positive sammenlignet med KPA 2015, ut fra målsetningen om trafikkreduksjon.</p> <p>Mange virkemidler for redusert transport ligger utenfor kommuneplanens virkemidler. Potensialet for reduksjon av biltrafikk og økning for gange, sykkel og kollektivtransport kan derfor være større enn transportanalysen viser.</p>
<p>Landskap, naturmangfold og blågrønne strukturer</p>	<p>Planforslaget gir føringer for ivaretagelse av disse verdiene ved ny utbygging. Alle nye utviklingsområder ligger i allerede bebygde områder, og er avsatt som byggeområder i gjeldende plan. Konsekvensene for disse verdiene blir derfor begrenset, og kan i stor grad ivaretas på reguleringsnivå.</p>
<p>Vannmiljø</p>	<p>Kommuneplanen har blant annet som formål å vareta grønnstruktur, sjø og vassdrag. I planbestemmelsene for åpne vassdrag er det satt en byggegrense på minimum 20 meter fra hovedvassdrag og dammer, og minimum 12 meter fra øvrige sidevassdrag, for å sikre kantvegetasjon. Dette bidrar til å ivareta viktige økologiske funksjoner og hensyntar kravene i vannressursloven § 11. Bestemmelsene sikrer også areal til gjenåpning av flere lukkede bekkestrekninger og slår fast at nye bekkelukkinger ikke tillates. I tillegg skal tiltak ikke hindre fremtidig gjenåpning. Gjenåpning av bekker har generelt et betydelig potensial til å bedre den økologiske tilstanden. Kommuneplanens forslag om endring fra byggeområder til grønnstruktur, slik som i Bånkallia og ved Hauketo, vil også ha positiv effekt.</p> <p>I og rundt endringsforslagene er det ingen vannforekomster som har god økologisk tilstand i dag. Oslofjorden er allerede betydelig miljøbelastet etter langvarig påvirkning fra avløp, industri, landbruk og diverse urban avrenning.</p> <p>Generelt er det ingen foreslåtte endringer som isolert sett har negativ konsekvens for vannmiljøet. Samtidig vil potensiell vekst i boliger og arbeidsplasser medføre økt belastning på avløpssystemet. Samlet vekst kan føre til økt avrenning og hyppigere overløp med risiko for forurensning av nærliggende vannforekomster og ytterligere belastning på Oslofjorden. Med klimaendringene som gir flere perioder med kraftige nedbørmengder, kan dette ytterligere forverre situasjonen.</p>

	<p>Den betydelige befolkningsveksten som planforslaget legger opp til, vil uten tiltak kunne medføre økt tilførsel av næringssalt til Oslofjorden, og dermed hindre måloppnåelse. I verste fall kan dette forringe tilstanden ytterligere. Påvirkningen vil i stor grad avhenge av hvordan EUs avløpsdirektiv følges opp, og om renseanlegg og ledningsnett dimensjoneres i tråd med forventet befolkningsvekst og utbyggingstakt. Det bør utredes om kapasiteten i dagens ledningsnett og renseanlegg står i forhold til planlagt arealbruk, før det åpnes for en utbygging som kan medføre kapasitetsutfordringer.</p>
<p>Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår</p>	<p>Kommuneplanen har blant annet som formål å vareta grønnstruktur, sjø og vassdrag. I planbestemmelsene for åpne vassdrag er det satt en byggegrense på minimum 20 meter fra hovedvassdrag og dammer, og minimum 12 meter fra øvrige sidevassdrag, for å sikre kantvegetasjon. Dette bidrar til å ivareta viktige økologiske funksjoner og hensyntar kravene i vannressursloven § 11. Bestemmelsene sikrer også areal til gjenåpning av flere lukkede bekkestrekninger og slår fast at nye bekkelukkinger ikke tillates. I tillegg skal tiltak ikke hindre fremtidig gjenåpning. Gjenåpning av bekker har generelt et betydelig potensial til å bedre den økologiske tilstanden. Kommuneplanens forslag om endring fra byggeområder til grønnstruktur, slik som i Bånkallia og ved Hauketo, vil også ha positiv effekt.</p> <p>I og rundt endringsforslagene er det ingen vannforekomster som har god økologisk tilstand i dag. Oslofjorden er allerede betydelig miljøbelastet etter langvarig påvirkning fra avløp, industri, landbruk og diverse urban avrenning.</p> <p>Generelt er det ingen foreslåtte endringer som isolert sett har negativ konsekvens for vannmiljøet. Samtidig vil potensiell vekst i boliger og arbeidsplasser medføre økt belastning på avløpssystemet. Samlet vekst kan føre til økt avrenning og hyppigere overløp med risiko for forurensning av nærliggende vannforekomster og ytterligere belastning på Oslofjorden. Med klimaendringene som gir flere perioder med kraftige nedbørmengder, kan dette ytterligere forverre situasjonen.</p> <p>Den betydelige befolkningsveksten som planforslaget legger opp til, vil uten tiltak kunne medføre økt tilførsel av næringssalt til Oslofjorden, og dermed hindre måloppnåelse. I verste fall kan dette forringe tilstanden ytterligere. Påvirkningen vil i stor grad avhenge av hvordan EUs avløpsdirektiv følges opp, og om renseanlegg og ledningsnett dimensjoneres i tråd med forventet befolkningsvekst og utbyggingstakt. Det bør utredes om kapasiteten i dagens ledningsnett og renseanlegg står i forhold til planlagt arealbruk, før det åpnes for en utbygging som kan medføre kapasitetsutfordringer.</p>
<p>Kulturminner, kulturmiljø og byform</p>	<p>Planforslaget peker ut en rekke nye områder med kulturmiljøverdier, som omfattes av en hensynssone bevaring kulturmiljø. Denne utvidelsen vil gi økt forutsigbarhet for utvikling og en sterkere hensyntagen til kulturmiljøene, både i seg selv, men også som del av Oslos identitet. Bestemmelser om byform skal bidra til å sikre kvalitet i nye områder, hvor bygg, landskap og kulturminner ses i sammenheng.</p> <p>Nye eller endrede byggeområder omfatter enkelte kulturmiljøer eller bygninger med kulturminneinteresse. Disse må vurderes og ivaretas i regulering.</p>

Del 4 • Konsekvensutredning av enkeltendringer

I denne delen redegjøres det for innhold og konsekvenser av alle forhold i planen som krever formell konsekvensutredning iht. forskriften. Det omfatter alle større endringer knyttet til utbyggingsområder og endringer av arealformål. Temaene for konsekvensutredningen er gitt i planprogrammet, og utvidet med temaet vannmiljø, etter innsigelse fra Akershus fylkeskommune. I tillegg omtales naturfare og andre ROS-tema.

7 Nye utviklingsområder i kategori U2

Det er foreslått ni utviklingsområder i kategorien U2 : Bryn, Ensjø Torg, Helsfyr, Lysaker Majorstuen stasjon, Nydalen, Skøyen, Storo og Økern Senter. Av disse er det kun Ensjø Torg som omfattes av planforslagets konsekvensvurdering.

Bryn, Helsfyr, Skøyen og Økern Senter er videreføring av utviklingsområder i KPA 2015. Nydalen, Lysaker, Majorstuen stasjon og Storo er utpekt som kollektivknutepunkt i KPA 2015, og får dermed ikke en reell endring av utnyttelse og arealbruk, se del 5.

Ensjø er utviklingsområde i KPA 2015. Ensjø ble i høyhusstrategien (2023) pekt ut som område som kan vurderes for høyhus. Det foreslås derfor i planforslaget å skille ut Ensjø Torg som eget utviklingsområde U2, med føringer i tråd med de øvrige høyhusområdene. Utviklingsområdet Ensjø har i planforslaget fått kategorien U3. Til forskjell fra de andre U2-områdene er Ensjø Torg ikke kollektivknutepunkt i KPA 2015, og området får med denne kategorien vesentlig høyere utnyttelse i forslag til ny arealdel. Området omfattes dermed av konsekvensutredningen.

7.1 Ensjø Torg

Størrelse: 66 daa

Planstatus: KPA 2015: Utviklingsområde i ytre by.KPS 2025: Byutviklingsområde med etablert gjennomføringsorganisasjon.

Innhold og avgrensning: Området er skilt ut fra utviklingsområdet Ensjø pga. mulighet for høyhus i høyhusstrategien. Dette tilsier at området skal ha en høyere utnyttelse enn U3, hvor Ensjø ellers er foreslått plassert.

Dagens arealbruk: Dagens arealbruk er nyere boligbebyggelse rundt stasjonsområdet, ellers eldre næringsbebyggelse.

Foreslått ny arealbruk: Utviklingsområde U2. Det legges til rette for høy utnyttelse med boliger og arbeidsplasskonsentrasjoner. Retningslinje om boligandel på minimum 50%. Det er krav til felles planlegging for området.

Sammenheng med overordnede mål: Området ligger i tilknytning til T-banestasjon, og er i samsvar med byutviklingsstrategien.



Ortofoto dagens situasjon (med stiplet omriss av område i nytt planforslag)



KPA2015 (med stiplet omriss av område i nytt planforslag)



Nytt planforslag

Konsekvensutredning		
Tema	Beskrivelse	Antatte virkninger Avbøtende tiltak
Klimagassutslipp	Området har god kollektivdekning. Forslaget medfører ikke nedbygging av grønne områder/karbonlagre. En del av dagens bebyggelse antas å bli revet ved ny utvikling.	Klimagassutslippene fra nybygging er avhengig av hvor stor andel av den eksisterende bygningsmassen som rives eller gjenbrukes. Bestemmelsene har krav om vurdering/beregning av klimagassutslipp, inkludert vurdering av mulighet for å unngå riving og for ombruk av materialer.
Støy- og luftforurensning	Området ligger i rød og gul støysone. Ensjøveien er største støykilde, sammen med Gjøvikbanen i vest. Det er registrert luftkvalitet i gul og rød sone, med høyeste verdier rundt t-banen.	Støy- og luftforurensning har konsekvenser for folkehelsen. Planforslaget stiller krav til hvordan bygningene utformes i gul og rød støysone. Støyfølsomme formål tillates ikke.
Transport	Området har god tilgjengelighet for både gange, sykkel og kollektivtransport.	Området er en del av indre by, med gode muligheter mobilitet uten bruk av privatbil, selv ved videre utvikling av området.
Landskap, naturmangfold og blågrønne strukturer	Hovinbekken går gjennom området nord for t-banen, og legges i rør videre mot klosterenga park. Det er lite grønt i området.	Områder til blågrønn struktur må avsette i regulering.

Vannmiljø	Vannforekomsten ved området er Hovinbekken nedstrøms Økern (006-186-R). Hovinbekken renner delvis åpent nedover Gladengveien og avsluttes i et vannspeil innenfor området. Vannforekomsten er videre lagt i rør gjennom området, uten potensial for gjenåpning. Økologisk tilstand er svært dårlig, og kjemisk tilstand er dårlig. Vannforekomsten trenger forbedring for å nå fastsatte miljømål.	Endringsforslaget muliggjør vesentlig fortetting som kan øke andelen tette flater og føre til mer overvannsavrenning. Endringsforslaget reduserer også tidligere arealer avsatt til grønnstruktur. Vannspeilet Ensjøen ivaretas gjennom bestemmelse om byggeforbud i 20-meterssonen langs åpne vassdrag. Dersom bestemmelser om overvannshåndtering ivaretas i videre planfaser, vurderes endringen ikke å være i konflikt med vannforskriften §4.
Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår	Nærområdet har en rekke urbane tilbud for barn og unge, skoler og fritidstilbud.	Utviklingsområdet muliggjør vesentlig utbygging. Utviklingsområdet kan gi flere boliger og nye tilbud i nærområdet til eksisterende bebyggelse.
Kulturminner, kulturmiljø og byform	Det er registrert et bygg regulert til bevaring sør i området.	Kulturminner og kulturmiljø må hensyntas i samsvar med føringer i bestemmelsene. Bestemmelsene stiller krav til byform for ny bebyggelse.
Naturfare	Nasjonale aktsomhetskart viser en rekke registreringer innenfor området. Helningskart fra NVE viser at området har helning i nederste del av skalaen innenfor planområde. Dette kan føre til skred ved tiltak.	ROS-analyser i påfølgende reguleringsplan gjennomføres for å avdekke graden av sikringstiltak.
Andre ROS-tema	Området har vært industriområde og det er registrert forurenset grunn og potensielle forurensningskilder.	Det må gjøres tiltak for å sikre dette i påfølgende planarbeid.
Oppsummering/ anbefaling	Ensjø Torg anbefales som utviklingsområde U2. Utviklingsområdet samsvarer med byutviklingsstrategien og mål om utvikling langs banenettet. Det er gjennom høyhusstrategien vist som mulig område for vurdering av høyhus. Utvikling vil ikke gi vesentlige negative konsekvenser forutsatt at krav til bebyggelsen, og kvalitetskrav ivaretas i videre planlegging. Siden området allerede er bebygd og har videre utbyggingspotensial, vurderes endringsforslaget å gi små konsekvenser for vannmiljø. Arealendringen, med bestemmelser om overvannshåndtering, anses å medføre lav risiko for konflikt med vannforskriften §4.	

8 Nye utviklingsområder i kategori U3

I planforslaget er det pekt ut 37 utviklingsområder i kategorien U3: Bjerke, Breivoll, Ensjø, Frysja, Furuset, Gjersrud-Stensrud, Grorud sentrum, Grorud Stasjon, Hasle, Hauketo, Huseby, Lambertseter sør, Lambertseter-Karlsrud, Lilleaker, Linderud vest, Linderud/Veitvet nord, Manglerud, Montebello, Mortensrud, Nedre Rommen, Romsås, Rosenholm, Ryen sør, Ryen vest, Ryen øst, Røa øst, Rødtvet, Skullerud, Stovner, Tveita, Ulsrud, Ulven nord, Ulven sør, Vollebekk, Vækerø og Økern torg. Av disse er det kun Røa øst, Ulsrud og Vækerø som omfattes av planforslagets konsekvensvurdering.

Bjerke, Ensjø, Furuset, Hauketo, Mortensrud, Romsås og Ryen har fått en noe endret avgrensning, og omtales i del 5. Breivoll, Furuset, Grorud stasjon, Hauketo og Ryen/Manglerud har fått redusert områdeutnyttelse, og omtales også i del 5.

Montebello foreslås endret fra nåværende bebyggelse og anlegg til utviklingsområde U3. Avgrensningen av utviklingsområdet sammenfaller med to private reguleringsplaner som er under arbeid; Husebyplatået og Montebello terrasse. Det er gjennomført medvirkning som del av planarbeidene, og planløsningene vil bli konsekvensutredet og detaljplanlagt gjennom reguleringsplanene.

Øvrige områder er videreføring av utviklingsområder fra KPA 2015.

Røa øst og Ulsrud er i KPA 2015 nåværende bebyggelse og anlegg, og dermed nye utviklingsområder. Utviklingsområdet ved Vækerø er vesentlig endret, blant annet med en større utvidelse i småhusområdet rundt fremtidig stasjon for Fornebubanen, og omfattes dermed også av egen konsekvensutredning.

Grunnlaget for konsekvensutredningen nedenfor er i hovedsak steds- og mulighetsanalyser for hvert av de tre områdene Røa øst, Ulsrud og Vækerø, samt innspill ved den tidlige medvirkningen som ble gjennomført våren 2022. I tillegg er ROS-analyse og notat om vurdering av støy- og luftforurensning viktige grunnlag. Disse dokumentene følger som vedlegg til plandokumentene.

8.1 Ulsrud

Størrelse: 38 daa

Planstatus: KPA 2015: Nåværende bebyggelse og anlegg. Grønnstruktur i sørlig del. Regulering: Byggeformål for ulike næringsformål og tjenesteyting. Grønnstruktur mot veien i øst, og friområde/turvei/park mot eiendomsgrensen i sør. KPS 2018: Utviklingsområde skal vurderes. KPS 2025: Byutviklingsområde hvor kommunal planlegging og gjennomføring ikke prioriteres i første del av planperioden.

Innhold og avgrensning: Området er valgt med bakgrunn i nærhet til T-bane og at det er et isolert næringsområde i et boligstrøk. Avgrensningen er satt i grense mot vei eller eiendomsgrense, slik at hele næringsområdet og tilhørende grønnstruktur omfattes.

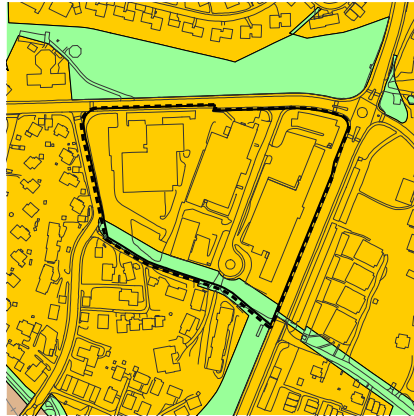
Dagens arealbruk: Området er i bruk som næringsområde, og det meste av arealet er bebygd eller asfaltert. Unntak gjelder et smalt område i øst og sør.

Foreslått ny arealbruk: Utviklingsområde U3. Flerfunksjonelt område, med høy boligandel og tilhørende funksjoner. Retningslinje om boligandel min. 70 %. Det er krav til felles plan for hele utviklingsområdet.

Sammenheng med overordnede mål: Området ligger i gangavstand til T-banestasjon, og er i samsvar med byutviklingsstrategien.



Ortofoto dagens situasjon (med stiptet omriss av område i nytt planforslag)



KPA2015 (med stiptet omriss av område i nytt planforslag)



Nytt planforslag

Konsekvensutredning		
Tema	Beskrivelse	Antatte virkninger og avbøtende tiltak
Klimagassutslipp	Forslaget medfører ikke nedbygging av grønne områder/karbonlagre. En del av dagens bebyggelse antas å bli revet ved ny utvikling.	Klimagassutslippene fra nybygging er avhengig av hvor stor andel av den eksisterende bygningsmassen som rives eller gjenbrukes. Bestemmelsene har krav om vurdering/beregning av klimagassutslipp, inkludert vurdering av mulighet for å unngå riving og for ombruk av materialer.
Støy- og luftforurensning	Området er utsatt for støy fra General Ruges vei i øst og Østmarkveien i nord, med rød støysone langs disse veiene. Det meste av øvrig område ligger i gul støysone. Området er ikke utsatt for helseskadelig luftforurensning. Biltrafikk fra området vil gå via Østmarkveien og General Ruges vei.	Bestemmelsene har krav til maks. støybelastning og til ivaretagelse av luftkvalitet for følsomme arealformål. Regulering av slike formål krever tiltak i form av skjerming gjennom tiltak langs vei eller bygging av ikke-støyfølsom bebyggelse. Nyskapt trafikk vil utgjøre en så liten del av trafikken at støysituasjonen ikke endres vesentlig.
Transport	Området har god kollektivdekning med T-bane og kryssende bussruter. Det er noe gang-/sykkelveier og turveier i dag, men det er behov for bedre gang-/sykkelsystem og krysningspunkt ved ny utvikling.	Kollektivdekningen og et forbedret gang-/sykkeltilbud gir godt grunnlag for at økt tetthet ikke vil gi trafikkøkning. Bedring av gang-/sykkel og turveinettet må ivaretas ved regulering.

<p>Landskap, naturmangfold og blågrønne strukturer</p>	<p>Landskap: Området inngår i et relativt flatt område mellom åser og høydedrag på flere sider. Natur: Det er lite vegetasjon i området, med unntak av noe i ytterkantene mot øst, sør og vest. Det er ikke registrert verdifulle naturmiljøer. Nord for Østmarkveien ligger naturmiljø med C-verdi, i skråningen mot Eftasåsen. Blågrønne strukturer: Bølerbekken er registrert med potensial for gjenåpning.</p>	<p>Området er i dag preget av større næringsbygg, og beliggenheten på flaten gjør at det tåler noe tyngre bebyggelse. Områdene avsatt til grønnstruktur må ivaretas i regulering. Naturområdet nord for Østmarkveien berøres ikke av utviklingsområdet. Bestemmelsene har krav til bevaring av trær og til at vassdrag skal søkes gjenåpnet.</p>
<p>Vannmiljø</p>	<p>Vannforekomster innenfor området er sidebekker til Østensjøvannet (006-256-R) som er lagt i rør. Bekken har to utløpsretninger, og det er potensial for gjenåpning. Økologisk tilstand er svært dårlig, og kjemisk status er dårlig. Vannforekomsten trenger forbedring for å nå fastsatte miljømål.</p>	<p>Området ligger innenfor et areal som har behov for trygg tilgang til leke- og rekreasjonsarealer med krav om større friområde eller park. Endring fra næringsformål til bolig og andre formål med grønnere preg kan ha positiv effekt på vannmiljøet, dersom det legges til rette for større grøntareal og mer vegetasjon. Arealendringer kan medføre reduksjon i forurensingsnivåer i løsmasser, og redusere påvirkning til vannmiljø fra forurenset grunn. I utviklingsområdet er det et lukket vassdrag som har potensial for gjenåpning. Bestemmelsene stiller krav om å sikre tilstrekkelig areal for gjenåpning av vassdraget. For å oppnå positiv effekt på vannmiljøet, er det avgjørende at bestemmelser knyttet til vannmiljø og overvannshåndtering ivaretas i videre planfaser.</p>
<p>Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår</p>	<p>Det er store boligområder rundt utviklingsområdet og ulike lokale tilbud som treningssenter, butikker mm innenfor utviklingsområdet. Det er gang-/sykkelavstand til barnehage, skole og andre nærmiljøtilbud.</p>	<p>Utviklingsområdet kan gi flere boliger og nye tilbud i nærområdet til eksisterende bebyggelse. Kvalitet for fremtidige beboere i området ivaretas gjennom bestemmelser med kvalitetskrav for bla. lyd-/luftmiljø, grønnstruktur, uteoppholdsareal mv., og må sikres i regulering.</p>
<p>Kulturminner, kulturmiljø og byform</p>	<p>Det er ingen kulturminner innenfor området. Ulsrud gård og Eftasåsen barnehage, som begge står på Gul liste, ligger like utenfor området.</p>	<p>Kulturminner og kulturmiljø utenfor planområdet må hensyntas i samsvar med føringer i bestemmelsene. Bestemmelsene stiller krav til byform for ny bebyggelse.</p>
<p>Naturfare</p>	<p>Området ligger under marin grense, og kan ha kvikkleire. Fare for flom i vassdrag og for overvann/urban flom.</p>	<p>Naturfare må utredes og ivaretas i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og statlige føringer for det aktuelle temaet.</p>

Andre ROS-tema	Fare knyttet til kraftledning og håndtering av farlig stoff innenfor 2-300 m utenfor planområdet.	Registreringer i FAST-registeret (farlig stoff) må sjekkes og sikkerhet ev. ivaretas i plan- og byggesaksbehandling.
Oppsummering/ anbefaling	<p>Ulsrud anbefales som utviklingsområde U2.</p> <p>Utviklingsområdet samsvarer med byutviklingsstrategien og mål om utvikling langs banenettet. Utvikling vil ikke gi vesentlige negative konsekvenser forutsatt at krav til bebyggelsen og kvalitetskrav ivaretas i videre planlegging. Siden området allerede er bebygd og har videre utbyggingspotensial, vurderes endringsforslaget å gi små konsekvenser for vannmiljøet. Utviklingen kan i større grad bidra positivt til dagens vannforekomster gjennom etablering av større grøntarealer og mulig gjenåpning av vassdrag.</p>	

8.2 Røa øst

Stedsanalysen for området ble laget før tidlig medvirkning våren 2022. Etter medvirkningen anbefales to mindre utvidelser, og disse inngår derfor ikke i stedsanalysen, men omtales særskilt her. Det er ingen registrerte kulturminner, naturverdier eller friluftsverdier innenfor det utvidede området.

Størrelse: 22 daa

Planstatus: KPA 2015: Nåværende bebyggelse og anlegg. Regulering: Regulert til boligbebyggelse gjennom plan for «Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone» fra 1986. KPS 2018: Utviklingsområde skal vurderes. KPS 2025: Byutviklingsområde hvor kommunal planlegging og gjennomføring ikke prioriteres i første del av planperioden.

Innhold og avgrensning: Området er valgt med bakgrunn i nærhet til T-bane og Røa sentrum, og at det ligger som en rest av boligbebyggelse med midlertidige reguleringsbestemmelser. Utvidelsen vestover tar med flere av småhuseiendommene innenfor denne reguleringen, og binder området tettere mot sentrumsområdet. Utvidelsen mot øst tar med tilgrensende rekkehusområde og en boligblokk, for sikre at utviklingen her ses i sammenheng.

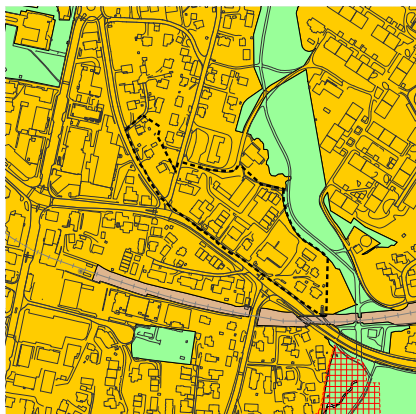
Dagens arealbruk: Området er i bruk som boligområde, med innslag av næringsvirksomhet.

Foreslått ny arealbruk: Utviklingsområde U3. Flerfunksjonelt område, med høy boligandel og tilhørende funksjoner. Retningslinje om boligandel min. 70 %. Det er krav til felles plan for hele utviklingsområdet.

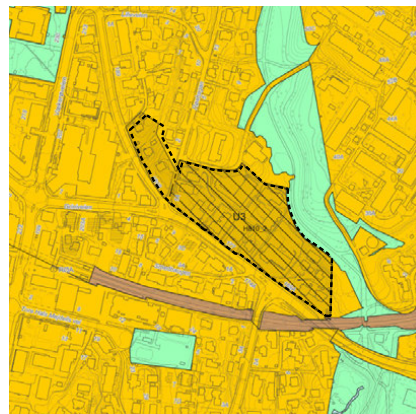
Sammenheng med overordnede mål: Området ligger i gangavstand til to T-banestasjoner, og er i samsvar med byutviklingsstrategien.



Ortofotodagens situasjon (med stiplet omriss av område i nytt planforslag)



KPA2015 (med stiplet omriss av område i nytt planforslag)



Nytt planforslag med utvidelser etter tidlig medvirkning

Konsekvensutredning		
Tema	Beskrivelse	Antatte virkninger Avbøtende tiltak
Klimagassutslipp	Området har god kollektivdekning, og det legger til rette for økt tetthet uten økt transport. En del av dagens bebyggelse antas å bli revet ved ny utvikling.	Klimagassutslippene fra nybygging er avhengig av hvor stor andel av den eksisterende bygningsmassen som rives eller gjenbrukes. Bestemmelsene har krav om vurdering/beregning av klimagassutslipp, inkludert vurdering av mulighet for å unngå riving og for ombruk av materialer
Støy- og luftforurensning	Området er utsatt for støy fra Sørkedalsveien, med rød støysone langs veien, og gul støysone for deler av boligområdene bakenfor. Deler av området har også støy i gul sone fra T-banen. Området er ikke utsatt for helseskadelig luftforurensning. Trafikk fra området vil knyttes til Sørkedalsveien.	Bestemmelsene har krav til maks. støybelastning og til ivaretagelse av luftkvalitet for følsomme arealformål. Regulering av slike formål krever tiltak i form av skjerming gjennom tiltak langs vei eller bygging av ikke-støyfølsom bebyggelse. Retningslinje om 70 % boligandel kan fravikes dersom støysituasjonen gjør boligetablering krevende. Nyskapt trafikk til og fra området vil være liten i forhold til dagens trafikk og vil ikke gi vesentlige negative konsekvenser for støy.
Transport	Området har god kollektivdekning med gangavstand til T-bane og kryssende bussruter. Det er noe gang-/sykkelveier og turveier i dag, men det er behov for bedre gang-/sykkelsystem og krysningspunkt ved ny utvikling.	Kollektivdekningen og et forbedret gang-/sykkeltilbud gir godt grunnlag for at økt tetthet ikke vil gi trafikkøkning. Bedring av gang-/sykkel og turveinettet må ivaretas ved regulering.

Landskap, naturmangfold og blågrønne strukturer	<p>Landskap: Området ligger i en nordøstvendt skråning langs Hovseterdalen. Natur: Det er lite vegetasjon i området, med unntak for private hager. Det er ikke registrert verdifulle naturmiljøer. Blågrønne strukturer: Området grenser inntil sammenhengende grønnstruktur i Hovseterdalen.</p>	<p>Ny bebyggelse må hensynta grøntområdene i Hovseterdalen, både ved utforming av bebyggelse og tilgjengelighet for gående.</p>
Vannmiljø	<p>Vannforekomsten er Mærradalsbekken, oppstrøms Sigurd Iversens vei (007-80-R). Bekken renner i rør gjennom Hovseterdalen og utviklingsområdet. I øvre og nedre løp er vassdraget åpent. Økologisk tilstand er moderat, og kjemisk status er dårlig. Vannforekomsten trenger forbedring for å nå fastsatte miljømål.</p>	<p>Endringsforslaget muliggjør vesentlig fortetting som kan øke andelen tette flater og føre til mer overvannsavrenning. Dersom bestemmelser om overvannshåndtering ivaretas i videre planfaser, vurderes endringen ikke å være i konflikt med vannforskriften §4. Gjenåpning av bekk lagt i rør nord for området vil ha en positiv virkning på vannmiljøet.</p>
Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår	<p>Det meste av området er i dag et etablert boligområde, og det er store boligområder også rundt utviklingsområdet. Området brukes av mange som gangforbindelse mellom Røa og skoler og barnehager i Hovseterområdet. Området i seg selv brukes ikke av barn og unge i dag, utover for beboere i boliger innenfor området. Det er gang-/sykkelavstand til barnehage, skole og andre nærmiljøtilbud.</p>	<p>Utviklingsområdet muliggjør vesentlig utbygging, og det må påregnes store endringer i området. Med unntak av områder som eventuelt skal brukes til felles infrastruktur kan grunneier selv styre hvorvidt og eventuelt når utbygging skal skje. Utviklingsområdet kan gi flere boliger og nye tilbud i nærområdet til eksisterende bebyggelse. Kvalitet for fremtidige beboere i området ivaretas gjennom bestemmelser med kvalitetskrav for bla. lyd-/luftmiljø, grønnstruktur, uteoppholdsareal mv., og må sikres i regulering.</p>
Kulturminner, kulturmiljø og byform	<p>Det er ingen kulturminner innenfor området, men Griniveien 1 vest for området står på Gul liste.</p>	<p>Kulturminner og kulturmiljø utenfor planområdet må hensyntas i samsvar med føringer i bestemmelsene. Bestemmelsene stiller krav til byform for ny bebyggelse.</p>
Naturfare	<p>Området ligger under marin grense, og kan ha kvikkleire. Det er påvist kvikkleire i konkret prosjekt innenfor planområdet. Det er fare for flom i vassdrag og for overvann/urban flom.</p>	<p>Naturfare må utredes og ivaretas i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og statlige føringer for det aktuelle temaet. Kvikkleire må gis særlig oppmerksomhet i reguleringsarbeidet.</p>

<p>Andre ROS-tema</p>	<p>Fare knyttet til kraftledning og håndtering av farlig stoff innenfor 2-300 m utenfor planområdet.</p>	<p>Kraftledningen i Hovseterdalen er revet, og utgjør ikke lenger fare i området. Registreringer i FAST-registeret må sjekkes og sikkerhet ev. ivaretas i plan- og byggesaksbehandling.</p>
<p>Oppsummering/ anbefaling:</p>	<p>Røa øst anbefales som utviklingsområde U3. Utviklingsområdet samsvarer med byutviklingsstrategien og mål om utvikling langs banenettet. Utviklingsområdet vil føre til store endringer for det etablerte bomiljøet, der muligheten for riving av eksisterende bygg og ny og større utbygging vil gi negative konsekvenser. Den sentrale beliggenheten og nærheten til T-bane og buss, sammen med utfordringer knyttet til trafikk og støy, tilsier likevel at det bør åpnes for en ny og tettere arealbruk. Utover dette vil utvikling ikke gi vesentlige negative konsekvenser, forutsatt at krav til bebyggelsen og kvalitetskrav ivaretas i videre planlegging. Siden området allerede er bebygget og har videre utbyggingspotensial, gir endringsforslaget små konsekvenser for vannmiljøet. Arealendringen, sammen med bestemmelser om overvannshåndtering, anses å ha lav risiko for konflikt med vannforskriften §4.</p>	

8.3 Vækerø

KPA 2015 har utviklingsområde ved Vækerø, men det ligger kun på sjøsiden av jernbanen og E18, og strekker seg vestover til Sollerud. Med grunnlag i etablering av Fornebubanen er det gjort en ny vurdering av området, og det anbefales utviklingsområde også i småhusområdene nord for jernbanen, som i dag er nåværende bebyggelse og anlegg. Det er lite potensial for ny utbygging fra Vækerø hovedgård og vestover, og dette området anbefales tatt ut av utviklingsområdet.

Størrelse: 255 daa

Planstatus: KPA 2015: Nåværende bebyggelse og anlegg, utviklingsområde sør for jernbanen, grønnstruktur ved sjøen, samferdselsanlegg. Regulering: Boligbebyggelse, ulike typer næringsformål, friområde/park/ grønnstruktur, spesialområde bevaring. KPS 2018: Det skal vurderes om de stasjonsnære områdene skal innlemmes i utviklingsområdet. KPS 2025: Byutviklingsområde uten overordnet plan eller etablert gjennomføringsorganisasjon.

Innhold og avgrensning: Området er valgt med bakgrunn at det blir stasjon for Fornebubanen i området. Banen får to stasjonsopp ganger, begge nord for jernbanen, og det bør da tilrettelegges for fortetting rundt oppgangene. Etter medvirkning våren 2022 gjøres noen endringer i avgrensningen: Den nordlige delen av Vækerøveien mot Furulund tas ut. Sørvangen ligger nær planlagt stasjonsopp gang, og tas inn i området. Det samme gjelder for et område opp mot Øvre Skjoldvei og Bestum tverrvei.

Dagens arealbruk: Nord for jernbanen er det i hovedsak småhusbebyggelse. Sør for jernbanen er det i hovedsak veiareal, plasskrevende varehandel, noe kontor og sjørelatert bebyggelse. I tillegg ligger det historisk bebyggelse med Vækerøstuene og Vækerø politistasjon her.

Foreslått ny arealbruk: Utviklingsområde U3. Flerfunksjonelt område, med høy boligandel og tilhørende funksjoner. Retningslinje om boligandel min. 70 %. Det er krav til områderegulering for utviklingsområdet.

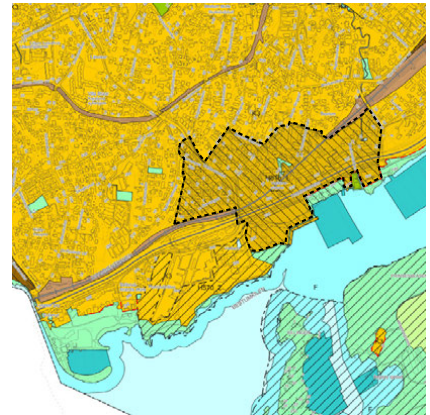
Sammenheng med overordnede mål: Området ligger nær ny T-banestasjon som er under bygging, og utbygging her samsvarer med byutviklingsstrategien.



Ortofotodagens situasjon (med utviklingsområde fra KPA2015 i grått og stiplede områder for nytt planforslag)



KPA2015 (med stiplede områder av område i nytt planforslag)



Nytt planforslag

Konsekvensutredning

Tema	Beskrivelse	Antatte virkninger og avbøtende tiltak
Klimagassutslipp	Området har begrenset kollektivdekning i dag, men den vil bli vesentlig forbedret med ny T-bane. En del av dagens bebyggelse antas å bli revet ved ny utvikling.	Det er satt rekkefølgekrav om at banebasert kollektivtilbud skal være sikret før utbygging kan skje. Når T-banen er etablert vil det ligge til rette for redusert transportbehov og redusert klimabelastning. Klimagassutslippene fra nybygging er avhengig av hvor stor andel av den eksisterende bygningsmassen som rives eller gjenbrukes. Bestemmelsene har krav om vurdering/beregning av klimagassutslipp.
Støy- og luftforurensning	Området er utsatt for støy fra E18, jernbanen og Vækerøveien, og det meste av området ligger i rød eller gul støysone. Området er også utsatt for luftforurensning. Biltrafikk fra området vil i stor grad gå via Vækerøveien til E18.	Bestemmelsene har krav til maks. støybelastning og til ivaretagelse av luftkvalitet for følsomme arealformål. Regulering av slike formål krever tiltak i form av skjerming gjennom tiltak langs vei eller bygging av ikke-støyfølsom bebyggelse. Retningslinje 70 % boligandel kan fravikes dersom støysituasjonen gjør boligetablering krevende. Vækerøveien kan få noe økt trafikk, men det vil utgjøre en så liten del av trafikken at støysituasjonen ikke endres vesentlig.
Transport	Området vil få god kollektivdekning, med gangavstand til ny T-bane og bussruter langs E18. E18 og jernbanen er barrierer for tilgang mellom store deler av utviklingsområdet og viktige kvaliteter langs sjøen.	Kollektivdekningen og et forbedret gang-/sykkeltilbud gir godt grunnlag for at økt tetthet ikke vil gi trafikkøkning. Bedret tilgjengelighet over jernbane og hovedvei må sikres i regulering.

<p>Landskap, naturmangfold og blågrønne strukturer</p>	<p>Landskap: Nedre deler av området er forholdsvis flatt, og er preget større bebyggelse, vei og jernbane. Skråningen på nordsiden av jernbanen er bebygd med småhus, og har et grønnere preg. Natur: Det er registrert naturverdier av lokal verdi innenfor området. Det gjelder for større trær, og for områder langs og ved utløpet av Mærradalsbekken. Blågrønne strukturer: Innenfor området er Mærradalsbekken og turvei langs sjøen viktige. Området grenser inntil svært verdifulle natur- og friluftsområder vestover mot Sollerud.</p>	<p>Landskapet er allerede preget av bebyggelse og transportårer. Både strandsonen og skråningen er eksponerte, og volum og høyde på ny bebyggelse må vurderes i reguleringsplan. Visuell kontakt mellom bebyggelsen i skråningen og fjorden må også inngå i denne vurderingen. Områder langs Mærradalsbekken ivaretas gjennom bestemmelse om byggeforbud i 20 m-sonen langs vassdrag. Øvrige natur- og friluftverdier må ivaretas gjennom regulering.</p>
<p>Vannmiljø</p>	<p>Planområdet berører to vannforekomster: Mærradalsbekken og Oslofjorden. Mærradalsbekken nedstrøms Sigurd Iversens vei (007-39-R) renner fra Bogstad camping, og er delvis lukket i kulvert før den renner åpent ut i Bestumkilen. Økologisk potensial er dårlig og kjemisk tilstand er udefinert. Oslofjorden (0101020601-C), er kystvann lokalisert ved Bestumkilen. Økologisk tilstand er moderat, og kjemisk tilstand er dårlig. Fjorden påvirkes av forurensing fra landbruk, avløp og industri, med for stor tilførsel av næringsstoffene nitrogen og fosfor samt ulike miljøgifter. Begge vannforekomster trenger forbedring for å nå fastsatte miljømål.</p>	<p>Fortetting og transformasjon av området vil kunne øke andelen tette flater og overvannsavrenningen. Området ligger ved utløpet av Mærradalsbekken mot Oslofjorden, og vannmiljøet påvirkes i stor grad av arealbruk og bebyggelse oppstrøms. Dersom bestemmelser om overvannshåndtering ivaretas i videre planfaser, vurderes endringen ikke å være i konflikt med vannforskriften §4. Området langs Mærradalsbekken ivaretas gjennom bestemmelse om byggeforbud i 20- meterssonen langs åpne vassdrag, og byggegrense mot Oslofjorden.</p>
<p>Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår</p>	<p>Områdene nord for jernbanen er et veletablert boligområde med stabile og trygge bomiljøer i grønne omgivelser. Det er behov for bedre kapasitet i skolene i bydel Ullern, og utbygging ved Vækerø vil øke dette behovet.</p>	<p>Utviklingsområdet muliggjør vesentlig utbygging, og det vil bli store negative endringer for de eksisterende bomiljøene. For eiendommer som ikke berøres av stasjonsoppgangene og ev. viktige ferdselsårer vil grunneier selv styre hvorvidt og ev. når utbygging skal skje. Eiendommer som ikke ønskes bebygget må påregne at det kommer ny og tettere bebyggelse i nabolaget. Skolebehov må løses i egne sektorplaner. Kvalitet for fremtidige beboere i området ivaretas gjennom bestemmelser med kvalitetskrav for bla. lyd-/luftmiljø, grønnstruktur, uteoppholdsareal mv., og må sikres i regulering.</p>

Kulturminner, kulturmiljø og byform	Innenfor området ligger Vækerøstuene og Vækerø brann- og politistasjon. I tillegg inngår mange bygninger i området på Gul liste. Flere av disse har kommet inn etter at stedsanalysen ble laget, men vil inngå i vurderinger i reguleringsplan.	Vækerøstuene og Vækerø brann- og politistasjon må ivaretas i reguleringsplan. Muligheter og konsekvenser knyttet til disse og øvrige historiske bygninger må vurderes mer konkret i reguleringsplan. Bestemmelsene stiller krav til byform for ny bebyggelse.
Naturfare	Området ligger under marin grense, og kan ha kvikkleire. Det er en bratt skrent med fare for skred eller steinsprang. Fare for stormflo og havnivåstigning. Fare for flom i vassdrag og for overvann/urban flom.	Naturfare må utredes og ivaretas i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og statlige føringer for det aktuelle temaet.
Andre ROS-tema	Fare knyttet til håndtering av farlig stoff innenfor 2-300 m utenfor planområdet.	Registreringer i FAST-registeret må sjekkes og sikkerhet ev. ivaretas i plan- og byggesaksbehandling.
Oppsummering/ anbefaling	<p>Vækerø anbefales som utviklingsområde U3.</p> <p>Utviklingsområdet samsvarer med byutviklingsstrategien og mål om utvikling langs banenettet. Det er store utfordringer knyttet til støy og luftforurensning, og for etablering av boliger eller andre støyfølsomme formål må det sikres løsninger i samsvar med bestemmelser og retningslinjer på feltet. Naturverdier kan ivaretas i regulering. Kulturmiljø verdier vurderes og ivaretas i regulering. Utviklingsområdet vil føre til store negative konsekvenser for det etablerte bomiljøet nord for jernbanen, med mulighet for riving av eksisterende bygg og ny og større utbygging. Den store samfunnsinvesteringen i ny T-bane tilsier likevel at det bør bygges tettere rundt stasjonen, slik at flere får fordelen av en så god kollektivdekning. Arealendringen, med bestemmelser om overvannshåndtering og byggegrensener mot åpne vassdrag, vurderes ikke å være i konflikt med vannforskriften §4.</p>	

9 Nye utviklingsområder i kategori U4

Det er foreslått fem områder som U4 i planforslaget: Adamstuen, Filipstad, Grønlikaia, Marienlyst og Ullevål sykehus. Kun Ullevål sykehus omfattes av arealdelens formelle konsekvensutredning.

Adamstuen var i KPA 2015 vist som institusjonelt utviklingsområde U5, for å ivareta gjeldende institusjonsvirksomhet knyttet til Veterinærhøgskolen. Med salg av eiendommen, endres denne rammebetingelsen, og området anbefales nå endret til U4. Det er igangsatt arbeid med planlegging av området, og planløsningene vil bli konsekvensutredet og detaljplanlagt gjennom denne reguleringsplanen.

Filipstad var vist som transformasjonsområde i KPA 2015. Det er vedtatt områderegulering med konsekvensutredning for området. Det er videre igangsatt arbeid med detaljplanlegging av området, og planløsningene vil bli konsekvensutredet som en del av dette planarbeidet.

Grønlikaia er vist som nåværende bebyggelse og anlegg i KPA 2015. Det er igangsatt arbeid med planlegging av området, og planløsningene vil bli konsekvensutredet og detaljplanlagt gjennom denne reguleringsplanen.

Marienlyst er i KPA 2015 avsatt til U5-område (institusjonelt utviklingsområde). Det pågår reguleringsarbeid for området, og konsekvensutredning av de konkrete utbyggingstiltakene skjer som del av dette.

Ullevål sykehus er i KPA 2015 også avsatt til U5-område (institusjonelt utviklingsområde), der hensikten er å ivareta institusjonens behov for utvikling av egen virksomhet. Planforslagets intensjon for U4-områdene er imidlertid at de skal utvikles som bymessige, flerfunksjonelle nye byområder.

9.1 Ullevål sykehus

Størrelse: 327 daa

Planstatus: KPA 2015: Utviklingsområde i indre by U5. KPS 2025: Byutviklingsområde hvor kommunal planlegging og gjennomføring ikke prioriteres i første del av planperioden.

Innhold og avgrensning: Beslutningen om å legge ned sykehusdriften på Ullevål åpner for ny bruk. Områdets brukspotensiale er variert, og kan være aktuelt både for større virksomheter/formål som har behov for større, sammenhengende arealer eller som et nytt boligområde inkludert nødvendig infrastruktur.

Dagens arealbruk: Institusjon – sykehus.

Foreslått ny arealbruk: Ny plansituasjon for Ullevål sykehus foreslås som fortetningsområde i Indre by – U4. Området skal være flerfunksjonelt, ha en kompakt byform og bymessig utforming, med høyder som innordner seg eksisterende bebyggelse. Det er krav til felles plan.

Sammenheng med overordnede mål: Området ligger i Indre by, og er i tråd med byutviklingsstrategien.



Ortofoto dagens situasjon (med stippet omriss av område i nytt planforslag)



KPA2015 (med stippet omriss av område i nytt planforslag)



Nytt planforslag

Konsekvensutredning		
Tema	Beskrivelse	Antatte virkninger og avbøtende tiltak
Klimagassutslipp	Dagens bebyggelse består av flere fredede eller bevaringsverdige bygg, men også en del enklere konstruksjoner.	Klimagassutslippene fra nybygging er avhengig av hvor stor andel av den eksisterende bygningsmassen som rives eller gjenbrukes. Beslutningen om bebyggelse som bevares, tas i neste planfase. Bestemmelsene har krav om vurdering/beregning av klimagassutslipp, inkludert vurdering av mulighet for å unngå riving og for ombruk av materialer.
Støy- og luftforurensning	Området grenser til rød og gul støysone, som er trafikkstøy fra Kirkeveien, Sognsveien og Tåsenveien. Området har i dag landingsplass for helikopter, som skaper støy ved bruk. Det er noen registreringer av luftforurensning innenfor området.	Planforslaget stiller krav til hvordan bygningene utformes i gul og rød støysone. Støyfølsomme formål tillates ikke i disse sonene. Støy fra helikoptre er knyttet til sykehusvirksomheten, og vil derfor ikke videreføres når området endrer bruk.
Transport	Området har god kollektivdekning og sykkelveinett. Området har i dag to kjøreatkomster, fra Kirkeveien og Tåsenveien. Det er flere atkomster for gående og syklende. Det er holdeplass for buss i Kirkeveien og for trikk i Sognsveien.	Dagens transportbehov er knyttet til sykehusdrift, og vil bli vesentlig endret ved blandet arealbruk. Områdets sentrale beliggenhet og gode infrastruktur for gående, syklende og kollektivtransport legger til rette for grønn mobilitet fremfor privatbil.
Landskap, naturmangfold og blågrønne strukturer	Det er noen registreringer av verdifull natur innenfor planområdet. Nordre gravlund og Geitmyra minnelund grenser til området. Det er markert et historisk vassdrag gjennom området.	Dagens bruk er knyttet til sykehusdrift, og vil bli vesentlig endret ved ny og blandet arealbruk. Områdets historiske bebyggelse og eksisterende vegetasjon vil gi føringer for videre utvikling av området.
Vannmiljø	Det er ikke registrert vannforekomster innenfor eller i nærheten av endringsforslaget.	Utviklingsområdet er redusert, og delvis erstattet av bebyggelse og anlegg. Endringsforslag legger til rette for flerfunksjonalitet gjennom samlokalisering av bolig og næring, fra tidligere institusjonelle utviklingsområder. Endringsforslaget muliggjør vesentlig fortetting som kan øke andelen tette flater og føre til mer overvannsavrenning. Dersom bestemmelser om overvannshåndtering ivaretas i videre planfaser, vurderes endringen ikke å være i konflikt med vannforskriften §4.

<p>Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår</p>	<p>Områdets bruk som sykehus med den trafikken det medfører gjør at det ikke er et naturlig sted for barn og unge å oppholde seg.</p>	<p>Utviklingsområdet kan gi flere boliger og nye tilbud i nærområdet til eksisterende bebyggelse. Kvalitet for fremtidige brukere/ beboere i området ivaretas gjennom bestemmelser med kvalitetskrav for bla. lyd-/ luftmiljø, grønnstruktur, uteoppholdsareal mv., og må sikres i regulering.</p>
<p>Kulturminner, kulturmiljø og byform</p>	<p>Innenfor området er det både kulturmiljø og kulturminner. Det er også flere bygg som står på gul liste. Sannsynlighet for å finne fortidsminner vurderes som middels.</p>	<p>Kulturminner og kulturmiljø må hensyntas i samsvar med føringer i bestemmelsene og ivaretas av reguleringsplanen. Bestemmelsene stiller krav til byform for ny bebyggelse.</p>
<p>Naturfare</p>	<p>Hele området er under marin grense. Det er flere borepunkter innenfor området hvor kvikkleiresoner er påvist. NVEs aktsomhetssone for elveflom er vist innen området. Den sørvestre delen av området vises på helningskart fra NVE.</p>	<p>Naturfare må utredes og ivaretas i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og statlige føringer for det aktuelle temaet. Kvikkleire må gis særlig oppmerksomhet i reguleringsarbeidet.</p>
<p>Andre ROS-tema: Storulykke, deponi, kraftlinjer</p>	<p>Sikringssone, trase for vann- og avløpsanlegg går gjennom området.</p>	<p>Anlegg i grunnen kan ha konsekvenser for hva som kan bygges på overflaten. Dette undersøkes i videre planarbeid.</p>
<p>Oppsummering/ anbefaling</p>	<p>Beslutningen om å flytte virksomheten ved Ullevål sykehus ble tatt av Helse Sør-Øst og bekreftet av regjeringen. For å sikre en helhetlig utvikling av området, anbefales Ullevål sykehus avsatt til utviklingsområde U4. Forslaget er i tråd med byutviklingsstrategien. I den videre planleggingen av området må det tas særlige hensyn til kulturminnemiljøet og hvordan området skal utvikles for å binde sammen eksisterende nabolag som grenser til området. Siden området allerede er bebyggt og har videre utbyggingspotensial, vurderes endringsforslaget å gi små konsekvenser for vannmiljø. Arealendringen, med bestemmelser om overvannshåndtering, anses å medføre lav risiko for konflikt med vannforskriften §4.</p>	

10 Nye utviklingsområder i kategori U5

Planforslaget foreslår fem U5-områder:

Forskningsparken, Haraldrud nord, Radiumhospitalet, Sognsveien og Ullevål stadion. Alle områdene unntatt Sognsveien omfattes av planforslagets formelle konsekvensutredning.

Sognsveien er utviklingsområde i KPA 2015. Det er igangsatt arbeid med planlegging av området, og planløsningene vil bli konsekvensutredet og detaljplanlagt gjennom denne reguleringsplanen.

I KPA 2015 er Forskningsparken, Radiumhospitalet og Ullevål stadion avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg, og de er dermed nye utviklingsområder.

Haraldrud nord er i KPA 2015 del av et større utviklingsområde på Haraldrud, som i planforslaget

deles i to deler, med ulike føringer. I KPA 2015 var intensjonen med utviklingsområdene i ytre by å legge til rette for flerfunksjonelle byområder med høy boligandel. For å ivareta arealbehovet til næringsutvikling knyttet til innovasjonsdistriktet Hovinbyen Sirkulære Oslo, er Haraldrud nord foreslått avsatt til U5. Endringer i føringer for næringsandel, gjør at utviklingsområdet omfattes av konsekvensutredningen.

Grunnlaget for konsekvensutredningen er i hovedsak stedsanalyser for Oslo Science City og Hovinbyen sirkulære Oslo. I tillegg er kommuneplanens temakart, ROS-analyse og notat om vurdering av støy- og luftforurensning viktige grunnlag. Disse dokumentene ligger som vedlegg til plandokumentene.

10.1 Forskningsparken

Størrelse: 334 daa

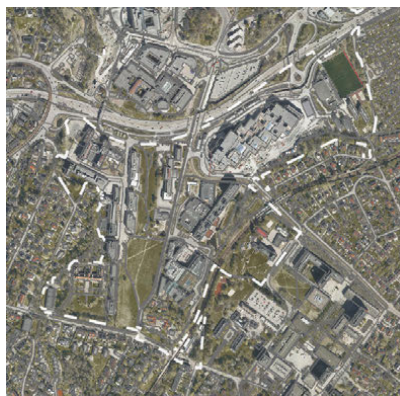
Planstatus: KPA 2015: Nåværende Bebyggelse og anlegg, grønnstruktur. Regulering: Byggeområde for allmenntilgjengelige formål, barnehage mv., friområde/turvei. KPS 2025: Byutviklingsområde hvor kommunal planlegging og gjennomføring ikke prioriteres i første del av planperioden.

Innhold og avgrensning: Området avsettes som U5-område på grunn av kompetansemiljøene i nærheten av og innenfor området, og på grunn av den gode kollektivdekningen som følger av tre T-banestasjoner samt trikk og buss. Avgrensningen er satt for å dekke de sentrale områdene med størst potensial for utvikling og sikre gode koblinger mot Blindern, samtidig som det bygningsmessig skilles fra det etablerte og bevaringsverdige Blindern-anlegget.

Dagens arealbruk: Området inneholder hovedsakelig kunnskapsintensivt næringsliv med middels tetthet og nokså jevne høyder, med unntak av noen tårnbygg. Mye av arealet er bebygd eller asfaltert, med et grøntdrag i nord-sørgående retning. Området er svært monofunksjonelt, med lite tjenesteyting. Det er ingen boliger innenfor områdeavgrensningen.

Foreslått ny arealbruk: Utviklingsområde U5. Området skal utvikles med flerfunksjonalitet, men med arealbruk som sikrer en hovedvekt av kunnskaps- og næringsinstitusjoner. Retningslinje om maks. 30 % boligandel. Det er krav til felles plan for hele utviklingsområdet.

Sammenheng med overordnede mål: Området ligger innenfor innovasjonsdistriktet Oslo Science City. Forslaget er i samsvar med Campus-strategien og mål for innovasjonsdistriktene. Utbygging i sentralt område med god kollektivdekning er også i samsvar med byutviklingsstrategien.



Ortofotodagens situasjon (med stiplet omriss av område i nytt planforslag)



KPA2015 (med stiplet omriss av område i nytt planforslag)



Nytt planforslag

Konsekvensutredning		
Tema	Beskrivelse	Antatte virkninger og avbøtende tiltak
Klimagassutslipp	Endringen vil tilrettelegge for mer arbeidsplassintensiv næring i et område med god kollektivdekning. Utviklingsområdet medfører ikke nedbygging av grønne områder.	Lokaliseringen bidrar til å redusere transportbehovet, og dermed for redusert klimagassutslipp. Bestemmelsene har krav om vurdering/beregning av klimagassutslipp, inkludert vurdering av mulighet for å unngå riving og for ombruk av materialer.
Støy- og luftforurensning	Området er utsatt for støy fra Ring 3 og fra T-banelinjen og trikketraseen. Store deler av området ligger innenfor rød eller gul støysone. Det sentrale grøntdraget er i både gjeldende og ny plan vist som stille område iht. støyretningslinjen T-1442.	Nyskapt trafikk vil utgjøre en så liten del av trafikken at støysituasjonen ikke endres vesentlig. Det vil bli høy næringsandel i området, og det vil være mulig å plassere næringsbebyggelse slik at den fungerer som skjerming for ev. boligbebyggelse. Det er lite relevant med ny støyfølsom bebyggelse i området. Det sentrale grøntområdet opprettholdes, og det må sikres tiltak som reduserer støybelastning fra Ring 3.

<p>Transport</p>	<p>Området betjenes av to T-banelinjer med tre stasjoner som ligger i hver sin ytterkant av området. Det er også en trikkelinje med to holdeplasser i området og bussholdeplass ved Ring 3. Samlet gir dette svært god kollektivdekning i området. U5-området medfører økt tetthet og langt flere arbeidsplasser enn med gjeldende kommuneplan, og dermed økt transportbehov.</p>	<p>Området har god kollektivdekning og godt grunnlag for et sammenhengende gang-/sykkelnnettverk, og ligger derfor til rette for at det økte transportbehovet kan løses med gange, sykkel og kollektiv. Det vil være behov for bedring av gang-/sykkeltilbudet, og det må også vurderes om kapasiteten i kollektivtilbudet må økes.</p>
	<p>Også utbyggingen av Rikshospitalet ved Gaustad vil øke transportbehovet i området. Området har et visst gang-/sykkeltilbud, men det er en del mangler for å sikre et funksjonelt, sammenhengende nettverk.</p>	
<p>Landskap, naturmangfold og blågrønne strukturer</p>	<p>Landskap: Området inngår i et skrånende terreng, med to vassdrag og et sentralt grøntområde som viktige strukturerende elementer. Det er etablert eller planlagt relativt tung bebyggelse innenfor området og i omgivelsene. Natur: Det er registrert verdifulle naturmiljøer med kategori B og C langs Sognsvannsbekken og Gaustadbekken, i sørlig del av det sentrale grøntområdet og i skrenten fra Blindern T-banestasjon mot Blindern studenthjem. Det går turveier langs det sentrale grøntdraget og langs Gaustadbekken.</p>	<p>Vassdragene og det sentrale grøntområdet er viktige både for landskap, naturverdier og rekreasjon, og forutsettes ivaretatt i videre planlegging. Det er byggeforbud i 20 m-sonen langs Sognsvannsbekken og 12-sonen langs Gaustadbekken, og kantvegetasjonen vil være sikret gjennom dette. Det sentrale grøntdraget er vist som grøntstruktur i plankartet, og inngår ikke i området som skal utvikles. Turveiene må opprettholdes og ev. forbedres ved utbygging.</p>

<p>Vannmiljø</p>	<p>Blågrønne strukturer: Sognsvannsbekken renner åpent langs den vestlige avgrensingen av området, mens Gaustadbekken går langs den østlige, og er åpen fra Forskningsparken. Gaustadbekken videre nordover forbi det nye Livsvitenskapsbygget er vist som vassdrag med potensial for gjenåpning. Utviklingsområdet berører to vannforekomster, Sognsvannsbekken og Gaustadbekken. Sognsvannsbekken (006-92-R) renner åpent langs den vestlige avgrensingen av området. Økologisk tilstand er moderat, og kjemisk tilstand er dårlig. Øst i utviklingsområdet renner Gaustadbekken (006-65-R) åpent fra Forskningsparken og nordover, med potensial for videre gjenåpning forbi Livsvitenskapsbygget. Økologisk potensial er svært dårlig, og kjemisk tilstand er dårlig.</p>	<p>Endringsforslaget muliggjør vesentlig fortetting som kan gi økt andel tette flater og økt overvannsavrenning. Dersom bestemmelser om overvannshåndtering ivaretas i videre planfaser, vurderes endringen ikke å være i konflikt med vannforskriften §4. Det er byggeforbud i 20-meterssonen langs Sognsvannsbekken og i 12-meterssonen langs Gaustadbekken for å sikre kantvegetasjon og naturverdier. Gjenåpning av Gaustadbekkens strekning videre nordover vil ha positiv virkning på vannmiljøet.</p>
	<p>Vannforekomstene trenger forbedring for å nå fastsatte miljømål.</p>	
<p>Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår</p>	<p>U5-området bidrar til styrket næringsliv og varierte arbeidsplasser sentralt i byen. Området skal utvikles som en del av den sammenhengende bystrukturen, med lokalt servicetilbud og offentlige byrom.</p>	<p>Planens generelle krav om bla. grønne kvaliteter, prioritering av gange, sykkel og kollektiv og beskyttelse mot støy- og luftforurensning må ivaretas i regulering.</p>

<p>Kulturminner, kulturmiljø og byform</p>	<p>Kulturminner: Området inneholder både områder og enkeltpunkter som er fredet eller står på Gul liste. I vest grenser området til «Den hvite by» på Vinderen, og i øst mot universitetsanlegget på Blindern. Byform: Bebyggelsen på øvre Blindern, hvor tårnbygg suppleres med rektangulære lavblokker, har vært førende for videreutviklingen av området rundt Gaustadalléen. Området grenser inntil småhusbebyggelse på flere sider. Analyser som del av arbeidet med ny høyhusstrategi viser at området ved Forskningsparken T-banestasjon er egnet for høyhus inntil 70 m. Dagens byrom består hovedsakelig av asfalterte veier og parkeringsplasser, i tillegg til grøntdraget.</p>	<p>Kulturminnene må vurderes og ivaretas ved regulering av området. Byform: I videre planlegging må det vurderes hvordan plangrep og strukturer fra Blindern-anlegget kan skape sammenheng med Forskningsparken. De generelle bestemmelsene om byform må også ivaretas i reguleringsplan. Tilgrensende småhusbebyggelse ivaretas i stor grad ved at grønnstrukturer, transportårer og kulturminner bidrar til overganger og avtrapping mot den nye bebyggelsen. Konsekvenser av høyhus for den helhetlige byutviklingen er vurdert i høyhusstrategien. Konkrete vurderinger av muligheten for høyhus ved Forskningsparken må gjøres gjennom reguleringsplan.</p>
<p>Naturfare</p>	<p>Alle områdene ligger under marin grense, og kan ha kvikkleire. Fare for flom i vassdragene gjennom området, og for overvann/urban flom.</p>	<p>Naturfare må utredes og ivaretas i samsvar med bestemmelsene og statlige føringer for det aktuelle temaet.</p>
<p>Andre ROS-tema: Storulykke, deponi, kraftlinjer.</p>	<p>Det er ikke registrert andre ROS-tema innenfor områdene, men det kan være registreringer i Farlig stoff- register. (FAST).</p>	<p>Registreringer i FAST-registeret må sjekkes og sikkerhet ev. ivaretas i plan- og byggesaksbehandling.</p>
<p>Oppsummering/ anbefaling:</p>	<p>Forskningsparken anbefales som utviklingsområde U5.</p> <p>Endring til U5-område vil gi kunnskapsmiljøene på Blindern og Gaustad et viktig arealpotensial for utvikling av kunnskapsintensivt næringsliv tett på. God kollektivdekning gjør det godt egnet for arbeidsplassintensivt næringsliv. Områdets beliggenhet gjør at store deler av området kan få høyere utnyttelse og større byggehøyder uten vesentlige negative konsekvenser. Det under forutsetning av at planforslagets krav til kvalitet og byform følges opp i videre reguleringsarbeid. Arealendringen med bestemmelser om overvannshåndtering og byggegrenser mot åpne vassdrag, vurderes å medføre lav risiko for konflikt med vannforskriften §4. Gjenåpning av bekk lagt i rør kan ha positiv effekt på vannmiljøet.</p>	

10.2 Radiumhospitalet

Størrelse: 334 daa

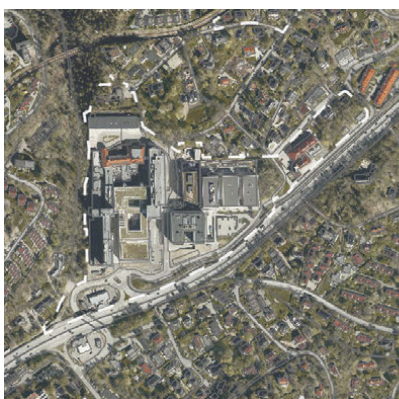
Planstatus: KPA 2015: Nåværende Bebyggelse og anlegg, grønnstruktur. Regulering: Bygeområde for allmenntilgjenge, barnehage mv., friområde/turvei. KPS 2025: Byutviklingsområde hvor kommunal planlegging og gjennomføring ikke prioriteres i første del av planperioden.

Innhold og avgrensning: Området avsettes som U5-område på grunn av kompetansemiljøene i nærheten av og innenfor området, og på grunn av den gode kollektivdekningen som følger av tre T-banestasjoner samt trikk og buss. Avgrensningen er satt for å dekke de sentrale områdene med størst potensial for utvikling og sikre gode koblinger mot Blindern, samtidig som det bygningsmessig skilles fra det etablerte og bevaringsverdige Blindern-anlegget.

Dagens arealbruk: Området inneholder hovedsakelig kunnskapsintensivt næringsliv med middels tetthet og nokså jevne høyder, med unntak av noen tårnbygg. Mye av arealet er bebygd eller asfaltert, med et grøntdrag i nord-sørgående retning. Området er svært monofunksjonelt, med lite tjenesteyting. Det er ingen boliger innenfor områdeavgrensningen.

Foreslått ny arealbruk: Utviklingsområde U5. Området skal utvikles med flerfunksjonalitet, men med arealbruk som sikrer en hovedvekt av kunnskaps- og næringsinstitusjoner. Retningslinje om maks. 30 % boligandel. Det er krav til felles plan for hele utviklingsområdet.

Sammenheng med overordnede mål: Området ligger innenfor innovasjonsdistriktet Oslo Science City. Forslaget er i samsvar med Campus-strategien og mål for innovasjonsdistriktene. Utbygging i sentralt område med god kollektivdekning er også i samsvar med byutviklingsstrategien.



Ortofoto dagens situasjon (med stiptet omriss av område i nytt planforslag)



KPA2015 (med stiptet omriss av område i nytt planforslag)



Nytt planforslag

Konsekvensutredning		
Tema	Beskrivelse	Antatte virkninger og avbøtende tiltak
Klimagassutslipp	Endringen vil tilrettelegge for mer arbeidsplassintensiv næring i et etablert område for slik virksomhet.	Det meste av området er allerede utbygd, og nytt utbyggingspotensial vil ha relativt liten påvirkning på klimagassutslipp. Bestemmelsene har krav om vurdering/ beregning av klimagassutslipp, inkludert vurdering av mulighet for å unngå riving og for ombruk av materialer.
Støy- og luftforurensning	Området er utsatt for støy fra Ring 3 og store deler av området ligger innenfor rød eller gul støysone.	Det er lite relevant med ny støyfølsom bebyggelse i området.
Transport:	Det er brukbar kollektivdekning langs Ring 3, men T-banen har begrenset betydning pga. avstand, høydeforskjell og eksisterende gangtilbud. Området har god tilgjengelighet til hovedveinettet, med av- og påkjøring direkte til Ring 3. Nærmeste to-veis holdeplass for kollektivtransport er bussholdeplass ved Radiumhospitalet. Området har et visst gang-/sykkeltilbud, men det er noen mangler i sammenheng og tilknytning mot øvrig gang-/sykkelnettverk og kollektivtilbud.	Utviklingsområdet kan medføre en viss økning i transport, men gitt de begrensede utbyggingsmulighetene antas denne økningen å være relativt liten. Adkomst til utbyggingsområde i den nordøstlige delen vil ikke belaste boliger. Det forutsettes at området utvikles med gode gang- og sykkelforbindelser til omkringliggende målpunkt, og at tilgjengeligheten til holdeplasser for kollektivtransport styrkes i det videre planarbeidet.

<p>Landskap, naturmangfold og blågrønne strukturer</p>	<p>Landskap: Området ligger i et flatere område med bratt skrånende terreng mot nord, og grenser mot den markerte Mærradalen i vest. Natur: Det er registrert naturtype A i to områder, og et mindre område med naturtype C. Ett av A-områdene ligger ved Ullern videregående skole, og er regulert til naturområde og avsatt til grønnstruktur i både gjeldende og ny arealdel. Det andre A-området samt C-området ligger i den nordøstlige delen av området. Blågrønne strukturer: Området grenser inntil Mærradalsvassdraget, og eksisterende bebyggelse ligger inntil 10 m fra vassdraget. Det går turveier på vestsiden av vassdraget.</p>	<p>Det er allerede tung bebyggelse som preger området. Ny utbygging vil ligge i randsonen av området, og må få en mindre skala tilpasset boligbebyggelsen i nord og øst. Naturområdet ved skolen vurderes som godt ivaretatt gjennom gjeldende regulering og arealformål grønnstruktur i KPA. A-området i den nordøstlige delen er knyttet til skråningen mellom de fire boligbyggene. Ved riving og nybygging må det påregnes negative konsekvenser, og det må søkes redusert ved plassering av den nye bebyggelsen. Utviklingsområdet vil ikke medføre ytterligere utbygging mot Mærradalsvassdraget.</p>
<p>Vannmiljø</p>	<p>Vannforekomsten Mærradalsbekken oppstrøms Sigurd Iversens vei (007-80-R) grenser til utviklingsområdet i vest. Bekken renner åpent langs området, men er lagt i rør over en kortere strekning i sør, gjennom planområdet og videre sørover, uten potensial for gjenåpning. Økologisk tilstand er moderat, og kjemisk tilstand er dårlig. Vannforekomsten</p>	<p>Endringsforslaget muliggjør fortetting som kan gi økt andel tette flater og økt overvannsavrenning. Dersom bestemmelser om overvannshåndtering ivaretas i videre planfaser, vurderes endringen ikke å være i konflikt med vannforskriften §4.</p>
<p>Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår</p>	<p>Utviklingsområdet vil medføre noe ny utbygging, og styrke en viktig arbeidsplasskonsentrasjon.</p>	<p>Endringen antas å få liten påvirkning på folkehelse og oppvekstmiljø. Planens generelle kvalitetskrav må ivaretas i regulering.</p>

Kulturminner, kulturmiljø og byform	<p>Kulturminner: Det eldste bygget ved Radiumhospitalet, Ullernchausséen 70, er ført på Gul liste og regulert til bevaring av kulturmiljø. Utover dette er det ikke registrert kulturminner innenfor utviklingsområdet.</p> <p>Byform: Hovedtrekk i strukturen internt i området er gitt gjennom eksisterende bebyggelse. Den foreslåtte utvidelsen i nordøst er i dag bebygd med fire boligbygg, og grenser mot boligområder med blanding av småhusbebyggelse og lavblokker i tre til fire etasjer. Endring til U5 vil medføre høyere utnyttelse og økte høyder enn vanlig byggesone.</p>	<p>Kulturminnet i området vurderes som godt ivaretatt gjennom regulering, og utviklingsområdet vil ikke negative konsekvenser. Byform: I den nordøstlige delen vil det bli større og høyere bebyggelse enn i dag, men ny utbygging må ta hensyn til tilgrensende boliger.</p>
Naturfare	<p>Alle områdene ligger under marin grense, og kan ha kvikkleire. Fare for flom i vassdrag gjennom området, og for overvann/urban flom.</p>	<p>Naturfare må utredes og ivaretas i samsvar med bestemmelsene og statlige føringer for det aktuelle temaet.</p>
Andre ROS-tema: Storulykke, deponi, kraftlinjer	<p>Det er ikke registrert andre ROS-tema innenfor områdene, men det kan være registreringer i Farlig stoff- register. (FAST).</p>	<p>Registreringer i FAST-registeret må sjekkes og sikkerhet ev. ivaretas i plan- og byggesaksbehandling.</p>
Oppsummering/ anbefaling	<p>Radiumhospitalet anbefales som nytt utviklingsområde i kategorien U5. Endring til U5-område vil gi kunnskapsmiljøene mulighet for noe videreutvikling av eksisterende kunnskaps- og forskningsmiljøer tilknyttet sykehuset. Området er i hovedsak utbygd i dag, men en utvidelse av næringsområdet i nordøst er mulig. Utbygging her kan medføre negative konsekvenser for naturmiljø. Med grunnlag i behovet for utbyggingsmulighet i tilknytning til fagmiljøet ved Radiumhospitalet anbefales likevel endring til utviklingsområde. Ved detaljplanlegging må deler av det verdifulle naturområdet søkes ivaretatt. I reguleringsplanen må det også tilrettelegges for god tilgjengelighet til kollektivtilbud, og det må tas hensyn til omkringliggende boligbebyggelse. Arealendringen med bestemmelser om overvannshåndtering og byggegrenser mot åpne vassdrag, vurderes å medføre lav risiko for konflikt med vannforskriften §4.</p>	

10.3 Haraldrud nord

Størrelse: 432 daa

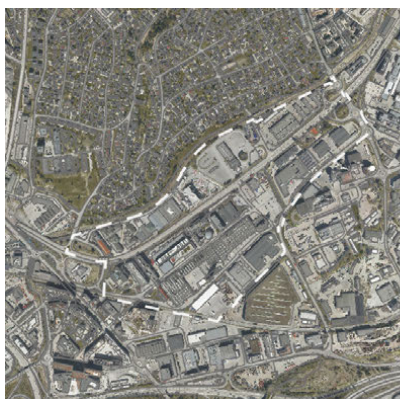
Planstatus: KPA 2015: utviklingsområde ytre by. Regulering: Byggeområde for ulike næringsformål, allmennyttige formål og offentlige bygninger. KPS 2025: Byutviklingsområder med etablert gjennomføringsorganisasjon.

Innhold og avgrensning: Området avsettes som U5-område på grunn av ambisjonene om å utvikle næringslivet i denne delen av byen gjennom satsingen på innovasjonsdistriktet Hovinbyen Sirkulære Oslo. Avgrensningen er satt for å dekke de sentrale områdene med størst potensial for utvikling, og sikre gode koblinger mot Økern, Construction city på Ulven og renovasjonsanleggene på Haraldrud. Avgrensningen omfatter Østre Aker vei mellom Økern og Brobekk.

Dagens arealbruk: Området er i transformasjon. De siste tiårenes utvikling har gitt en stor andel lager- og logistikkfunksjoner i området, men også en del større kontorbygg rundt Økern. Kuben yrkesarena ble lagt til området på grunn av det eksisterende næringslivet, som også rommer en del urban produksjon. Mye av arealet er bebygd eller asfaltert. Området er svært monofunksjonelt, med lite tjenesteyting. Det er i dag ingen boliger innenfor området.

Foreslått ny arealbruk: Utviklingsområde U5. Området skal utvikles med flerfunksjonalitet, men med arealbruk som sikrer en hovedvekt av kunnskaps- og næringsinstitusjoner. Retningslinje om maks. 30 % boligandel.

Sammenheng med overordnede mål: Området ligger innenfor innovasjonsdistriktet Hovinbyen Sirkulære Oslo. Forslaget er i samsvar med Campus-strategien og mål for innovasjonsdistriktene. Utbygging i sentralt område med god kollektivdekning er også i samsvar med byutviklingsstrategien.



Ortofoto dagens situasjon (med stiptet omriss av område i nytt planforslag)



KPA2015 (med stiptet omriss av område i nytt planforslag)



Nytt planforslag

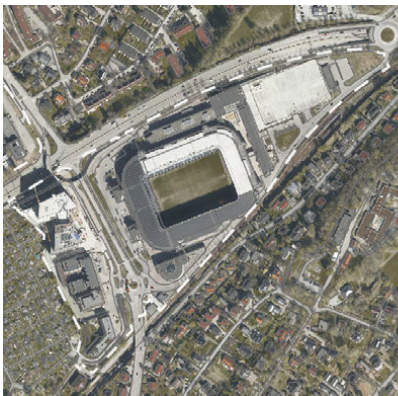
Konsekvensutredning		
Tema	Beskrivelse	Antatte virkninger og avbøtende tiltak
Klimagassutslipp	Endringen vil tilrettelegge for mer arbeidsplassintensiv næring i et område med god kollektivdekning. Utviklingsområdet medfører ikke nedbygging av grønne områder.	Lokaliseringen bidrar til å redusere transportbehovet, og dermed til redusert klimagassutslipp. Bestemmelsene har krav om vurdering/beregning av klimagassutslipp, inkludert vurdering av mulighet for å unngå riving og for ombruk av materialer.

Støy- og luftforurensning	<p>Området er utsatt for støy fra Ring 3, Østre Aker vei og fra T-banelinjen. Store deler av området ligger innenfor rød eller gul støysone.</p> <p>Eksisterende næringsliv bidrar til luktproblematikk, samt utslipp av svevestøv som følge av mye tungtransport.</p>	<p>Det vil bli høy næringsandel, og mulig å plassere næringsbebyggelse slik at den fungerer som skjerming for ev. boligbebyggelse. Overgangen til et mer flerfunksjonelt område krever større oppmerksomhet rundt gode buffere og virkemidler for god sameksistens for boliger og det produserende, sirkulære næringslivet.</p>
Transport	<p>Området betjenes av en T-banelinje med tre stasjoner i nærheten av området. Det er også en jernbanestasjon med god tilgjengelighet til Oslo S, samt bussholdeplass ved Østre Aker vei. Samlet gir dette svært god kollektivdekning i området. Området har et visst gang-/sykkeltilbud langs hovedveiene, men mangelfulle og utrygge gang- og sykkelforbindelser internt i området.</p>	<p>U5-området medfører økt tetthet og langt flere arbeidsplasser enn dagens situasjon, og dermed økt transportbehov. Det ligger godt til rette for at dette kan løses ved kollektiv, gange og sykkel. Bestemmelsene gir føringer for et mer finmasket gang- og sykkelnett, og det er lagt inn hensynssone for fremtidig kollektivløsning gjennom området.</p>
Landskap, naturmangfold og blågrønne strukturer	<p>Landskap: Haraldrud ligger på en liten åsrygg som utgjør vannskillet mellom Hovinbekken og Alnaelva, med gode solforhold og utsikt over store deler av Groruddalen. Dominerende landskapsretning er svakt hellende terreng mot sørvest.</p> <p>Natur: Det er ikke registrert verdifulle naturtyper i området.</p> <p>Blågrønne strukturer: Det er ingen grøntområder innenfor området. Det går turvei langs avgrensingen av området i nord og planlagt turvei langs avgrensingen i øst. Det er registrert et vassdrag i rør i den vestlige enden av området.</p>	<p>Nærings- og industriområdene i området har lite vegetasjon og annen grøntstruktur, og består i all hovedsak av asfalterte overflater og store næringsbygg med harde takflater. Overordnede planer viser flere nye parker og grøntområder i området. Det vil være behov for ytterligere flere grøntområder, og det må sikres i videre planlegging. Det lukkede vassdraget bør vurderes for gjenåpning ved byggetiltak i området.</p>
Vannmiljø	<p>Det er to vannforekomster som berører utviklingsområdet, Hovinbekken oppstrøms Økern og Hovinbekken nedstrøms Økern. Hovinbekken oppstrøms Økern (006-269-R) renner åpent rett nordvest for utviklingsområdet, med potensial for</p>	<p>Endringsforslaget muliggjør fortetting som kan gi økt andel tette flater og økt overvannsavrenning. Dersom bestemmelser om overvannshåndtering ivaretas i videre planfaser, vurderes endringen ikke å være i konflikt</p>

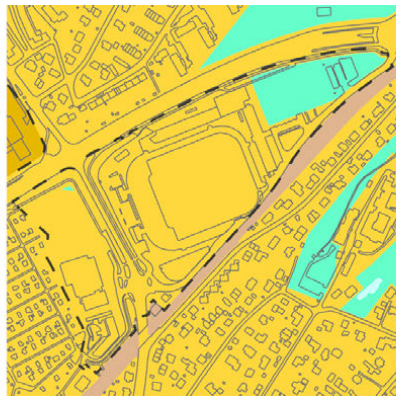
<p>Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår</p>	<p>U5-området bidrar til styrket næringsliv og varierte arbeidsplasser sentralt i byen. Området skal utvikles som en del av den sammenhengende bystrukturen, med lokalt servicetilbud og offentlige byrom. Stedsanalysen for området anbefaler at det etableres en attraksjon som styrker områdets sirkulære profil og trekker befolkningen inn i området.</p>	<p>Planens generelle krav om bla. grønne kvaliteter, prioritering av gange, sykkel og kollektiv og beskyttelse mot støy- og luftforurensning må ivaretas i regulering.</p>
<p>Kulturminner, kulturmiljø og byform</p>	<p>Kulturminner: Kabelgata er registrert som kulturmiljø som viser industrihistorien i området. Byform: Området har definert byromsstruktur med flere parallelle gater og forholdsvis lav bebyggelse. Kabeltårnet er et viktig landemerke. Området grenser inntil småhusbebyggelse i nord, den nye tette byen i vest og industriområder i øst og sør. Dagens byrom består hovedsakelig av asfalterte veier og parkeringsplasser.</p>	<p>Kulturminnene må vurderes og ivaretas ved regulering av området. Tilgrensende småhusbebyggelse ivaretas i stor grad ved at grønnsstrukturer transportårer og kulturminner bidrar til overganger og avtrapping mot den nye bebyggelsen.</p>
<p>Naturfare</p>	<p>Alle områdene ligger under marin grense, og kan ha kvikkleire. Området er ikke spesielt flomutsatt, men det er utfordringer knyttet til overvann grunnet store og harde flater.</p>	<p>Naturfare må utredes og ivaretas i samsvar med bestemmelsene og statlige føringer for det aktuelle temaet.</p>
<p>Andre ROS-tema</p>	<p>Det er påvist forurenset grunn flere steder i området. Flere av bedriftene i området har potensial for storulykke/brann. Særlig gjelder dette Norsk Gjenvinning, som samler inn selvantennelige batterier. Det er ikke registrert andre ROS-tema innenfor områdene, men det kan være registreringer i Farlig stoffregister. (FAST).</p>	<p>Disse forholdene må utredes nærmere og ivaretas i reguleringsprosessen. Registreringer i FAST-registeret må sjekkes og sikkerhet ev. ivaretas i plan- og byggesaksbehandling.</p>

**Oppsummering/
anbefaling****Haraldrud nord anbefales som utviklingsområde U5.**

Endring til U5-område vil gi rom for å supplere dagens næringsstruktur med mer arbeidsplassintensiv kunnskapsnæring tett på det produserende næringslivet. God kollektivdekning gjør området godt egnet for arbeidsplassintensivt næringsliv. Områdets beliggenhet gjør at store deler av området kan få høyere utnyttelse og større byggehøyder uten vesentlige negative konsekvenser. Det er under forutsetning av at planforslagets krav til kvalitet og byform følges opp i videre planlegging. Arealendringen med bestemmelser om overvannshåndtering og byggegrenser mot åpne vassdrag, vurderes å medføre lav risiko for konflikt

10.4 Ullevål stadion**Størrelse:** 108 daa**Planstatus:** KPA 2015: Bebyggelse og anlegg, grønnstruktur.**Innhold og avgrensning:** Området avsettes som U5-område for å gi større areal til å videreutvikle kompetansemiljøene i Oslo Science City.**Dagens arealbruk:** Idrettsanlegg, handel og næringsvirksomhet.**Foreslått ny arealbruk:** Utviklingsområde U5. Formål: Området skal utvikles med flerfunksjonalitet, men med arealbruk som sikrer en hovedvekt av kunnskaps- og næringsinstitusjoner. Retningslinje om maks. 30 % boligandel. Det er krav til felles plan for utviklingsområdet.**Sammenheng med overordnede mål:** Området grenser til innovasjonsdistriktet Oslo Science City i KPS 2025. Forslaget er i samsvar med Campus-strategien og mål for innovasjonsdistriktene.

Ortofoto dagens situasjon (med stiplede omriss av område i nytt planforslag)



KPA2015 (med stiplede omriss av område i nytt planforslag)



Nytt planforslag

Konsekvensutredning		
Tema	Beskrivelse	Antatte virkninger og avbøtende tiltak
Klimagassutslipp	Endringen vil tilrettelegge for mer arbeidsplassintensiv næring. Området er bebygd, med unntak av en liten del mot rundkjøringen over Tåsentunnelen. Klimagassutslipp vil være avhengig av hvor stor del av bebyggelsen som kan gjenbrukes ved ny utvikling.	Lokaliseringen bidrar til å redusere transportbehovet, og dermed for redusert klimagassutslipp. Bestemmelsene har krav om vurdering/beregning av klimagassutslipp, inkludert vurdering av mulighet for å unngå riving og for ombruk av materialer.
Støy- og luftforurensning	Området ligger innenfor støysonen for Ring 3, Sognsveien og t-banen. Det er registrert luftforurensning innenfor området.	Nyskapt trafikk vil utgjøre en så liten del av trafikken at støysituasjonen ikke endres vesentlig. Det vil bli høy næringsandel i området, og det vil være mulig å plassere næringsbebyggelse slik at den fungerer som skjerming for ev. boligbebyggelse. Det er lite relevant med ny støyfølsom bebyggelse i området.
Transport:	Det er T-bane stopp i tilknytning til Ullevål stadion, og busslinjer på Ring 3. For å komme til og fra holdeplass for busser i vestlig retning, må gangbrua i krysset Sognsveien/Ring 3 benyttes. Holdeplass for trikk er Forskningsparken og Johns Colletts plass ca. 800-1000 meter å gå. Det er 600 plasser i parkeringsanlegg og 76 utenfor.	Utviklingsområdet kan medføre en viss økning i transport, men gitt de begrensede utbyggingsmulighetene antas denne økningen å være relativt liten. Området i nord har lavere tilgang til knutepunktsfunksjonene rundt Ullevål Stadion. Det forutsettes at området utvikles med gode gang- og sykkelforbindelser til omkringliggende målpunkt, og at tilgjengeligheten til holdeplasser for kollektivtransport styrkes i det videre planarbeidet.
Landskap, naturmangfold og blågrønne strukturer	Området er bebygd, og inneklemt mellom store transportårer. Det er registrert et historisk bekkeløp gjennom området.	Utviklingen av området vil kunne bidra til forbedring av turveinettet over Ring 3. Det vil også kunne gi bedre forbindelser til Bergbanen både fra områdene nord for Ring 3 og videre forbi Ullevål Stadion. Dette vil kunne gjøre gangforbindelsen fra Berg-banen til T-banen mer tilgjengelig og attraktiv.

Vannmiljø	Vannforekomst vest for området er Gaustadbekken (006-65-R), lagt i rør langs området. Vannforekomsten har ikke potensial for gjenåpning. Økologisk tilstand er svært dårlig, og kjemisk tilstand er dårlig. Vannforekomsten trenger forbedring for å nå fastsatte miljømål.	Endringsforslaget muliggjør vesentlig fortetting som kan gi økt andel tette flater og økt overvannsavrenning. Dersom bestemmelser om overvannshåndtering ivaretas i videre planfaser, vurderes endringen ikke å være i konflikt med vannforskriften §4.
Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår	Bergbanen brukes til bandybane i regi av Ullevål idrettslag, kunstis om vinteren og betongdekke for rulleskøyter om sommeren.	Det forutsettes at Bergbanens rolle og funksjon som lokal møteplass og arena for idrett ivaretas i det videre planarbeidet.
Kulturminner, kulturmiljø og byform	Det er ikke registrert kulturminner innenfor området. Bebyggelsen i dag består av store volum, som gir stor kontrast til omkringliggende villastrøk og Sogn hagekoloni mot sørvest.	Kulturminner og kulturmiljø utenfor planområdet må hensyntas i samsvar med føringer i bestemmelsene. Bestemmelsene stiller krav til byform for ny bebyggelse.
Naturfare:	Innenfor området er det registrert borepunkter med påvist kvikkleire. Det er også vurderinger av dybde til antatt berg, men ingen registrerte fjell i dagen. NVEs aktsomhetskart viser at området kan være utsatt for flomfare fra vassdrag.	Naturfare må utredes og ivaretas i samsvar med bestemmelsene og statlige føringer for det aktuelle temaet.
Andre ROS-tema: Storulykke, deponi, kraftlinjer	Ullevål stadion har kapasitet på rundt 27 000 tilskuere og kan derfor være et potensielt terrormål.	Disse forholdene må utredes nærmere og ivaretas i reguleringsprosessen.

**Oppsummering/
anbefaling****Ullevål stadion anbefales som nytt utviklingsområde i kategorien U5.**

Området er en viktig arealressurs for innovasjonsdistriktet Oslo Science City. Beliggenheten nær universitetet og Forskningsparken gjør det til en naturlig del av innovasjonsdistriktet. Samtidig bidrar Ullevål stadion med tilførsel av funksjoner som kan bidra til å gjøre innovasjonsdistriktet til en del av den omkringliggende byen. Ved detaljplanlegging må det tilrettelegges for god tilgjengelighet til kollektivtilbud, særlig for den nordlige delen av området, og det må tas hensyn til omkringliggende boligbebyggelse. Det må sikres at Bergbanen ivaretas, og at det etableres gode turveiforbindelser over Ring 3. Siden området allerede er bebyggt og har videre utbyggingspotensial, vurderes endringsforslaget å gi små konsekvenser for vannmiljø. Arealendringen, med bestemmelser om overvannshåndtering, anses å medføre lav risiko for konflikt med vannforskriften §4.

11 Nye utviklingsområder i kategori U6

Områdene som foreslås som U6 er Alna, Alnabru sør, Alnabru øst, Brobekk, Haraldrud sør, Karihaugen, Kjelsrud nord, Kjelsrud sør, Leirdal vest, Leirdal øst, Linderud/Veitvet sør, Nyland nord, Nyland sør og Stubberud. Samtlige omfattes av konsekvensutredningen.

Karihaugen er i KPA 2015 nåværende bebyggelse og anlegg, og må dermed konsekvensutredes.

Øvrige områder var avsatt som utviklingsområder i KPA 2015, men konsekvensutredes pga. endring av arealbruk. Intensjonen for utviklingsområder i KPA 2015 er en betydelig boligandel. Hensikten med U6-områdene i forslag til ny arealdel er imidlertid å gi større forutsigbarhet for det etablerte næringslivet og samtidig legge til rette for en mer effektiv arealbruk og høyere grad av bymessighet. Områdene omtales samlet fordi de har mange fellestrekk både når det gjelder dagens situasjon, planstatus og nye føringer.

Grunnlaget for konsekvensutredningen for Karihaugen er i hovedsak steds- og mulighetsanalyser, samt innspill ved den tidlige medvirkningen som ble gjennomført våren 2022. I tillegg er ROS-analyse og notat om vurdering av støv- og luftforurensning viktige grunnlag. Disse dokumentene ligger som vedlegg til plandokumentene.

11.1 Karihaugen

Størrelse: 126 daa

Planstatus: Regulering: Flere byggeformål, i hovedsak næring, Noe friområde/turvei/grønnstruktur.KPA 2015: Nåværende Bebyggelse og anlegg. Grønnstruktur langs Ellingsrudelva og langs gangveier.KPS 2018: Utviklingsområde skal vurderes. KPS 2025: Byutviklingsområde: Havn, terminal og lager/logistikk/industriområder for nasjonale og regionale gods/logistikkfunksjoner og arealkrevende virksomhet.

Innhold og avgrensning: Området er valgt med bakgrunn i god tilgjengelighet fra hovedveinettet, planer om forlenget T-bane og nærhet til utviklingsområder i Lørenskog. Utviklingspotensialet ligger i eksisterende næringsområde, mens tilgrensende boligområder i vest og sør ikke anbefales for fortetting. I nord avgrenses området i veisystemet og i øst mot Ellingsrudelva og kommunegrensen mot Lørenskog.

Dagens arealbruk: Området er i bruk som næringsområde, og det meste av arealet er bebyggt eller asfaltert. Unntak gjelder et smalt område langs Ellingsrudelva i øst og striper langs veiene med noe vegetasjon.

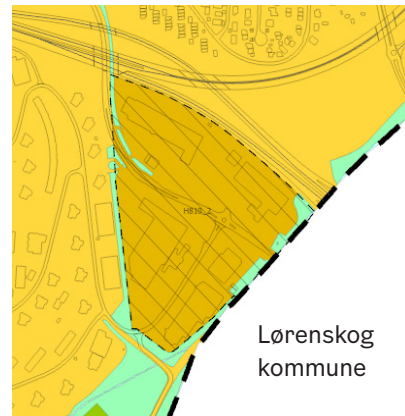
Foreslått ny arealbruk: Utviklingsområde U6. Allsidig og arealkrevende næring. Arbeidsplass- og besøksintensiv næring tillates ikke. Krav til felles plan.



Ortofotodagens situasjon (med stiplet omriss av område i nytt planforslag)



KPA2015 (med stiplet omriss av område i nytt planforslag)



Nytt planforslag

Sammenheng med overordnede mål:

Byutviklingsstrategien fastsetter at utviklingsområde ved Karihaugen skal vurderes i sammenheng med det regionale bybåndet.

Konsekvensutredning		
Tema	Beskrivelse	Antatte virkninger og avbøtende tiltak
Klimagassutslipp	Høyere tetthet av næringsvirksomheter kan gi økt transport og dermed økt klimagassutslipp. Forslaget medfører ikke nedbygging av grønne områder/karbonlagre. En del av dagens bebyggelse er lagerbygg som antas å bli revet ved ny utvikling.	Områdets sentrale beliggenhet i regionen og den gode tilgjengeligheten til hovedveinettet tilsier at fortetting av næringsvirksomhet her vil gi mindre klimabelastning enn alternative lokaliseringer. Planlagt T-bane vil gi god kollektivdekning. Bestemmelsene har krav om vurdering/beregning av klimagassutslipp, inkludert vurdering av mulighet for å unngå riving og for ombruk av materialer.
Støy- og luftforurensning	Området er utsatt for støy fra E6/ E159 i nord og fra Karihaugveien gjennom området. Hele området ligger innenfor rød eller gul støysone. For luftforurensning risikerer nordlig del å ligge i rød sone, mens resten av området ligger i gul sone. Området har kort avstand til hovedveisystemet, og adkomstveien går gjennom områder avsatt til næringsformål. Eventuell trafikkøkning vil derfor ikke belaste støyfølsomme formål.	Bestemmelsene har krav til maks. støybelastning og til ivaretagelse av luftkvalitet for følsomme arealformål. Eventuelle boliger i området krever tiltak i form av skjerming langs vei eller bygging av ikke-støyfølsom bebyggelse. I vurdering av omfang og plassering av bolig må det inngå en helsekonsekvensvurdering.

<p>Transport</p>	<p>Kort avstand til hovedveisystemet gir god tilgjengelighet for næringstrafikk. Kollektivdekningen er i dag busstilbud i Karihaugveien. Det er noe gang-/sykkelveier og turveier i dag, men det er behov for bedre gang-/sykkelsystem og krysningspunkt ved ny utvikling.</p>	<p>Med økt tetthet av relativt bilbaserte virksomheter må det påregnes noe trafikkøkning. Bedret kollektivdekning med ny T-bane vil gi god tilgjengelighet for reisende og ev. besøkende i området. Bedring av gang-/sykkel og turveinettet må ivaretas ved regulering.</p>
<p>Landskap, naturmangfold og blågrønne strukturer</p>	<p>Landskap: Området er del av et flatt område mellom åser på flere sider. Preget av store veisystemer og storskala bebyggelse. Natur: Det er noe kantvegetasjon langs Ellingsrudelva, men det er ikke registrert verdifulle naturmiljøer. Blågrønne strukturer: Det er et grøntbelte med turvei langs Ellingsrudelva.</p>	<p>Området er i dag preget av større infrastruktur og tung bebyggelse, og utvikling innenfor rammen av U6 vil gi begrensede konsekvenser. Det er byggeforbud i 20 m-sonen langs vassdraget, og ny utbygging vil ikke ha negative virkninger for vassdraget og kantvegetasjonen. Turveien må opprettholdes og ev. forbedres ved utbygging.</p>
<p>Vannmiljø</p>	<p>Det er registrert to vannforekomster innenfor eller i nær tilknytning til området. Ellingsrudelva bekkefelt (002-4078-R) er et sidevassdrag, og renner åpent sørvest fra hovedvassdrag Ellingsrudelva. Økologisk tilstand er dårlig, og kjemisk tilstand er udefinert. Vannforekomsten Ellingsrudelva renner åpent øst for planområdet. Økologisk tilstand er dårlig og kjemisk tilstand er dårlig. Vannforekomstene trenger forbedring for å nå fastsatte miljømål.</p>	<p>Endringsforslaget sikrer allsidig næring og arealkrevende virksomheter, og åpner for en høyere grad av bymessighet. Dersom bestemmelser om overvannshåndtering ivaretas i videre planfaser, vurderes endringen ikke å være i konflikt med vannforskriften §4. Området langs Ellingsrudelva ivaretas gjennom bestemmelse om byggeforbud i 20-meterssonen langs åpne vassdrag, samt 12-meterssonen langs sidevassdrag.</p>
<p>Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår</p>	<p>Det er store boligområder rundt utviklingsområdet, men selve området brukes ikke av barn og unge i dag. Kjøreadkomst til utviklingsområdet er slik at trafikk ikke vil belaste dagens boligområder. Det er gang-/sykkelavstand til barnehage, skole og andre nærmiljøtilbud.</p>	<p>Bestemmelsene har kvalitetskrav for ny bebyggelse, for bla. lyd-/luftmiljø, grønnstruktur, uteoppholdsareal mv., og disse må ivaretas i regulering.</p>
<p>Kulturminner, kulturmiljø og byform</p>	<p>Det er ingen kulturminner innenfor området eller i umiddelbar nærhet.</p>	<p>Ingen virkninger for kulturminner eller kulturmiljø. Bestemmelsene stiller krav til byform for ny bebyggelse.</p>

Naturfare	Området ligger under marin grense, og kan ha kvikkleire. Det er fare for skred i bratt terreng 100 m nord for planområdet. Fare for flom i Ellingsrudelva og for overvann/urban flom.	Naturfare må utredes og ivaretas i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og statlige føringer for det aktuelle temaet.
Andre ROS-tema	Fare knyttet til kraftledning og håndtering av farlig stoff (registrert i FAST-registeret).	Kraftledning må ivaretas i samsvar med krav til byggeforbud langs linjen. Registreringer i FAST-registeret må sjekkes og sikkerhet ivaretas i plan- og byggesaksbehandling.
Oppsummering/ anbefaling	<p>Karihaugen anbefales som nytt utviklingsområde U6.</p> <p>Området ligger godt til rette for fortetting og videreutvikling av allsidig og arealkrevende næring. Utvikling vil ikke gi vesentlige negative konsekvenser forutsatt at krav til bebyggelsen og kvalitetskrav ivaretas i videre planlegging. Arealendringen med bestemmelser om overvannshåndtering, samt allsidig næringsutvikling, med byggegrenser mot åpne vassdrag, vurderes å medføre lav risiko for konflikt med vannforskriften §4.</p>	

11.2 Felles konsekvensutredning for U6-områdene unntatt Karihaugen

Tema	Beskrivelse	Antatte virkninger og avbøtende tiltak
Klimagassutslipp	Allsidig og variert tilbud av næring er viktig både for å sikre varierte arbeidsplasser for en variert befolkning, for produksjon av varer byen trenger, og for drift av byen.	Lokalisering av slike arbeidsplasser og funksjoner i kort avstand til boliger og brukere bidrar til redusert transportbehov.
Støy- og luftforurensning	Fra transportårer og terminal: Det er flere høyt trafikkerte veier som er kilder til mye støy- og luftforurensning i områdene. I tillegg er områdene utsatt for støy fra Hovedbanen og Alnabruterminalen. Fra næringsvirksomhet: De fleste U6-områdene er klart avgrenset fra boliger og andre følsomme formål, ved at de grenser mot store transportårer eller gjennomgående grønnstruktur.	Støy fra transportårer og terminal kan belaste nye boliger som eventuelt bygges i U6-områdene. Eventuelle boliger må plasseres slik at de oppnår lyd- og luftmiljø i samsvar med planforslagets bestemmelser. For de tre områdene som grenser mot næringsområdene må det gjøres særlige vurderinger på reguleringsnivå.

	<p>Tre områder er mulige unntak fra dette: Tittutgrenda, ved Alnabru Nedre Furuset, ved Leirdal øst Nordtvet, ved Nyland nord Knyttet til nyskapt trafikk: Endringene ventes ikke å gi økt samlet trafikkbelastning, jfr. punkt om transport.</p>	<p>Marginal endring i trafikkbelastning tilsier at nyskapt trafikk ikke gir vesentlige virkninger for støy og forurensning.</p>
<p>Støy- og luftforurensning</p>	<p>Fra transportårer og terminal: Det er flere høyt trafikkerte veier som er kilder til mye støy- og luftforurensning i områdene. I tillegg er områdene utsatt for støy fra Hovedbanen og Alnabruterminalen. Fra næringsvirksomhet: De fleste U6-områdene er klart avgrenset fra boliger og andre følsomme formål, ved at de grenser mot store transportårer eller gjennomgående grønnstruktur. Tre områder er mulige unntak fra dette: Tittutgrenda, ved Alnabru Nedre Furuset, ved Leirdal øst Nordtvet, ved Nyland nord Knyttet til nyskapt trafikk: Endringene ventes ikke å gi økt samlet trafikkbelastning, jfr. punkt om transport.</p>	<p>Støy fra transportårer og terminal kan belaste nye boliger som eventuelt bygges i U6-områdene. Eventuelle boliger må plasseres slik at de oppnår lyd- og luftmiljø i samsvar med planforslagets bestemmelser. For de tre områdene som grenser mot næringsområdene må det gjøres særlige vurderinger på reguleringsnivå. Marginal endring i trafikkbelastning tilsier at nyskapt trafikk ikke gir vesentlige virkninger for støy og forurensning.</p>
<p>Transport</p>	<p>Endringen medfører redusert utnyttelse, og gir samtidig redusert transportbehov ved at allsidig og arealkrevende næring har færre arbeidstakere og besøkende enn utviklingsområdet i KPA 2015 ville gitt. Samtidig må det ventes at andelen tunge kjøretøy vil øke noe. De fleste U6-områdene har kort avstand til hovedveinettet, på strekninger som ikke belaster boligområder. Noen boligområder være unntak fra dette: Tittutgrenda, fra Strømsveien Nedre Furuset, fra Sam Eydes vei Boliger langs Nedre Kalbakkvei</p>	<p>Konsekvensen av endringen ventes å være redusert trafikkmengde, men noe økt andel tunge kjøretøy. Mange av U6-områdene ligger utenfor gangavstand til banebasert kollektivtilbud, og det antas at utbygging i samsvar med KPA 2015 ville ført til økt biltrafikk. Samlet trafikkbelastning antas derfor antas være noe lavere med U6 enn med utviklingsområdet i KPA 2015. For de tre boligområdene bør det likevel være særlig oppmerksomhet rundt utviklingen, med tanke på avbøtende tiltak som skjerming eller trafikkstyring.</p>

<p>Landskap, naturmangfold og blågrønne strukturer</p>	<p>Landskap: Områdene ligger i dalbunnen i Groruddalen, og er utbygd til næringsformål i dag. KPA 2015 ville også medført betydelig ny bebyggelse. Naturmangfold og blågrønne strukturer: Flere av områdene grenser inntil Alnaelva, der det er store naturverdier med naturtyper i både kategori A, B og C. Mange av disse områdene har arealformål grønnstruktur i forslaget. Alle områdene inngår delvis i områder der temakart T3 viser at trygg tilgang til rekreasjonsareal og nærturterreng ikke er ivaretatt. «Den grønne ringen» i Hovinbyen går gjennom Ulven sør. I tilknytning til den, ved Ulvensplitten, ligger et område foreslått med hensynssone urbant landbruk, med nærmiljøhage. Temakart T3 viser flere eksisterende og fremtidige turveier og behov for krysningspunkt.</p>	<p>Ny bebyggelse vil ha noe annen karakter enn med KPA 2015, men endringen ventes å gi liten virkning for landskap. I tillegg til arealformål grønnstruktur har bestemmelsene krav til ivaretagelse av naturmiljø, og byggeforbud i et 20 m belte langs Alnaelva. Dette må sikres/ videreføres i regulering. Arealer for rekreasjon og nærtur, Den grønne ringen og område for urbant landbruk må vurderes og ivaretas i regulering.</p>
<p>Vannmiljø</p>	<p>Haraldrud sør, Linderud/Veitvet sør, Stubberud: Det er ikke registrert vannforekomster innenfor eller i tilknytning til endringsforslaget.</p> <p>Brobekk: Det er registrert vannforekomster som er lagt i rør innenfor planområdet i nord, uten potensial for gjenåpning. Tilstanden er ukjent.</p> <p>Alna: Vannforekomsten vest i utviklingsområdet er i Alna mellom fjelltunnel og terminalområdet (006-263-R) som renner delvis åpent gjennom området. En kortere strekning er lagt i rør, med potensial for gjenåpning. Økologisk tilstand er svært dårlig og kjemisk status er dårlig. Vannforekomsten trenger forbedring for å nå fastsatte miljømål.</p> <p>Alnabru sør: Vannforekomsten ved utviklingsområdet er Alna mellom fjelltunnel og terminalområdet (006-263-R). Elven renner åpent langs vestlig avgrensning av området. Økologisk tilstand er svært dårlig og kjemisk status er dårlig. Vannforekomsten trenger forbedring for å nå fastsatte miljømål.</p> <p>Kjelsrud nord: Nord for utviklingsområdet er vannforekomsten Alna opp mot Alnsjøen (006-222-R). Økologisk tilstand er dårlig, og kjemisk status er dårlig. Elven renner åpent. Vest i området er et sidevassdrag som renner åpent i en kort strekning. Vassdraget er ikke registrert i kunnskapsdatabasen Vann-Nett, og tilstanden er derfor ukjent. I øst er det et sidevassdrag lagt i rør, med potensial for gjenåpning.</p> <p>Kjelsrud sør: Det er et vassdrag med potensial for gjenåpning innenfor planområdet. Vassdraget er ikke registrert i kunnskapsdatabasen Vann-Nett, og tilstanden er derfor ukjent.</p>	<p>Endringsforslaget sikrer allsidig næring og arealkrevende virksomheter, og åpner for en høyere grad av bymessighet. Dersom bestemmelser om overvannshåndtering ivaretas i videre planfaser, vurderes endringen ikke å være i konflikt med vannforskriften §4. Området langs Alnaelva ivaretas gjennom bestemmelse om byggeforbud i 20-meterssonen langs åpne vassdrag. I utviklingsområdet er det et lukket vassdrag som har potensial for gjenåpning, noe som kan gi positiv effekt på vannmiljøet. Bestemmelsene stiller krav om sikring av tilstrekkelig areal til gjenåpning av vassdraget. Arealendringer med bestemmelser om overvannshåndtering, allsidig næringsutvikling og byggegrenser mot åpne vassdrag, vurderes å medføre lav risiko for konflikt med vannforskriften §4. Gjenåpning av lukkede vassdrag kan ha positiv effekt på vannmiljøet.</p>

<p>Vannmiljø</p>	<p>Leirdal vest: Vannforekomsten Alna opp mot Alnsjøen (006-222-R) renner åpent vest for utviklingsområdet. Økologisk tilstand er dårlig, og kjemisk status er dårlig. Vannforekomsten trenger forbedring for å nå fastsatte miljømål. I utviklingsområdet er det registrert to rørlagte vannforekomster ut fra Alnaelva, hvorav en har potensial for gjenåpning. Vassdraget er ikke registrert i kunnskapsdatabasen Vann-Nett, og tilstanden er derfor ukjent.</p> <p>Leirdal øst: Det er registrert vannforekomster lagt i rør innenfor endringsforslaget uten potensial for gjenåpning. Vassdraget er ikke registrert i kunnskapsdatabasen VannNett, og tilstanden er derfor ukjent.</p> <p>Alnabru øst: Vest for utviklingsområdet er det et uregistrert sidevassdrag i rør med potensial for gjenåpning. Vassdraget er ikke registrert i kunnskapsdatabasen Vann-Nett, og tilstanden er derfor ukjent.</p> <p>Nyland nord: Vannforekomsten øst for området er bekk fra Vesletjern (006-249-R) som er lagt i rør innenfor planområdet, med potensial for gjenåpning langs nordlig strekning. Økologisk potensial og kjemisk tilstand er svært dårlig. Vannforekomsten trenger forbedring for å nå fastsatte miljømål. Vest for området er det registrert et sidevassdrag som renner åpent. Det er videre registrert et vassdrag i rør sentralt i utviklingsområdet. Vassdraget er ikke registrert i kunnskapsdatabasen VannNett, og tilstanden er derfor ukjent.</p> <p>Nyland sør: Vannforekomstene innenfor området er vassdrag langs den vestlige og østlige planavgrensningen, begge er lagt i rør. Vassdraget i vest er ikke registrert i kunnskapsdatabasen Vann-Nett, og tilstanden er derfor ukjent. I øst er det potensial for gjenåpning av vannforekomsten Alna opp mot Alnsjøen (006-222-R). Økologisk potensial er dårlig, og kjemisk tilstand er dårlig. Vannforekomsten trenger forbedring for å nå fastsatte miljømål.</p>	
-------------------------	---	--

<p>Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår</p>	<p>Høyere næringsandel vil bidra til å opprettholde og videreutvikle varierte arbeidsplasser nær de store boligkonsentrasjonene. Lavere andel bolig vil gi noe redusert behov for sosial infrastruktur. Dalbunnen i Groruddalen er belastet med støy og luftforurensning, og det gir utfordringer for å oppnå god bokvalitet.</p>	<p>For U6-områdene påvirkes folkehelse primært ved at prioritering av næring sikrer varierte arbeidsplasser innenfor kommunen, og det bidrar dermed til et mangfoldig arbeidsmarked og mindre transportbehov. Høy næringsandel er bedre tilpasset områdenes støy- og forurensningsbelastning. Eventuelle boliger innenfor U6-områdene må sikres bokvaliteter iht. planens bestemmelser. Tilgrensende boligmiljøer ventes ikke å få vesentlige konsekvenser av at næring videreføres og videreutvikles.</p>
<p>Kulturminner, kulturmiljø og byform</p>	<p>Det er flere bygninger innenfor områdene som står på Gul liste. Nyland nord grenser inntil verdifullt kulturmiljø ved Bredtvet.</p>	<p>Bevaringsverdiene må vurderes og ivaretas i reguleringsplan.</p>
<p>Naturfare</p>	<p>Alle områdene ligger under marin grense, der det generelt er fare for kvikkleire, og det er påvist kvikkleire innenfor flere av U6-områdene. Det er skrenter med fare for skred i flere områder. Det er fare for flom i Alnaelva og sidevassdrag, og for overvann/urban flom.</p>	<p>Naturfare må utredes og ivaretas i samsvar med bestemmelsene og statlige føringer for det aktuelle temaet.</p>
<p>Andre ROS-tema</p>	<p>Det er både høyspentledninger, storulykkevirksomheter og tidligere deponier innenfor U6-områdene, som alle er avmerket med egen hensynssone. Det er registrert virksomheter i Farlig stoff- registeret (FAST) i områdene.</p>	<p>Tiltak innenfor hensynssonene må ivaretas i samsvar med planens bestemmelser. Registreringer i FAST-registeret må sjekkes og sikkerhet ev. ivaretas i plan- og byggesaksbehandling.</p>
<p>Oppsummering/ anbefaling</p>	<p>Områdene anbefales avsatt som utviklingsområder kategori U6. Utvikling av disse områdene til områder for allsidig og arealkrevende næring er i samsvar med KPS 2025 og Regional plan. Tilgang på denne type næringsområder innenfor Oslo er viktig for å sikre varierte arbeidsplasser, produksjon og bydriftsfunksjoner nær boliger og marked i hovedstadsregionen. Det er mange utfordringer for områdene, særlig knyttet til naturfare og andre risikoforhold, og støy og luftforurensning. Dette tilsier at store deler av områdene er lite egnet for bolig, og at også næringsutbygging krever grundige vurderinger av risiko- og sårbarhet. Eventuelle nye boliger må vurderes gjennom reguleringsplan. Siden områdene i stor grad er bebygd i dag, gir endringen små konsekvenser for natur- og friluftsverdier, men hensyn til gjennomgående turveier, grøntarealer og tilgrensende naturverdier må hensyntas i samsvar med bestemmelsene. Det samme gjelder for bygninger avsatt på Gul liste, og for kulturmiljøer som grenser inntil områdene. Endringen medfører redusert boligpotensial i disse områdene.</p>	

12 Utviklingsområder som endres til nåværende bebyggelse og anlegg

12.1 Hauketo/Bjørnerud

KPA 2015 viser utviklingsområde for det etablerte næringsområdet Bjørnerud, sørøst for Hauketo. Det anbefales nå endret til nåværende bebyggelse og anlegg, Ytre by.

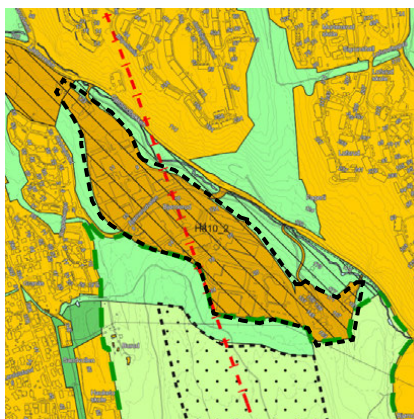
Hensikten med endringen for Hauketo/Bjørnerud er å gi forutsigbarhet for arealkrevende og allsidig næring, og

dermed også for en mer realistisk utvikling av området. Nåværende bebyggelse og anlegg, Ytre by medfører at det kan videreutvikles og eventuelt fortettes innenfor rammen som gis av eksisterende bebyggelse.

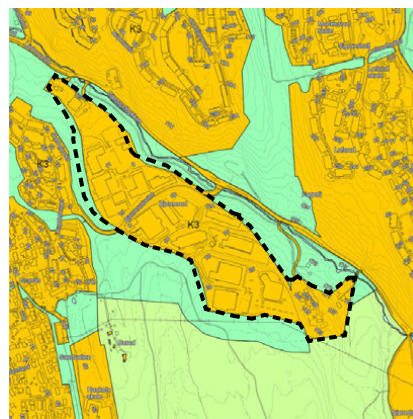
Utnyttelsesgraden er i KPA 2015 anbefalt til 100 % OU, men så høy tetthet vil antagelig ikke være mulig i et næringsområde som dette. Bjørnerud ligger terrengmessig og funksjonelt løsrevet fra Hauketo sentrum, med en gangavstand til jernbanestasjonen på minimum 800 m. En bymessig utbygging i henhold til intensjonen for utviklingsområde i gjeldende kommuneplan anses ikke lenger som hensiktsmessig eller realistisk for området.



Ortofoto dagens situasjon (med stiptet omriss av område i nytt planforslag)



KPA2015 (med stiptet omriss av område i nytt planforslag)



Nytt planforslag

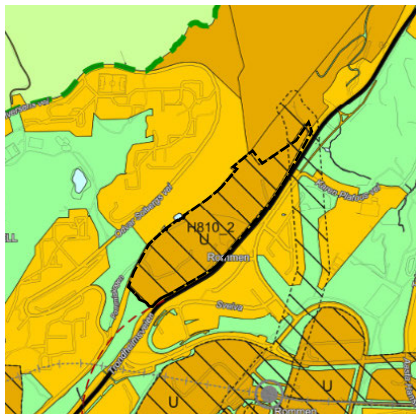
Konsekvensutredning	
Tema	Dagens situasjon og vurdering av virkninger
Klimagassutslipp:	En tett og bymessig utvikling i området ville fått begrenset tilknytning til Hauketo, og sannsynligvis gitt økt biltransport sammenlignet med mer sentral plassering. Med nåværende bebyggelse og anlegg, Ytre by sikres varierte arbeidsplasser og et allsidig næringsområde med relativt sentral beliggenhet i byen, og dermed slike tilbud innenfor relativt kort avstand fra arbeidstakere og brukere.
Støy og luftforurensning:	Området er klart avgrenset fra boligområder, og har egen avkjøring direkte fra Ljabruveien. Videre utvikling som næringsområde vil derfor ikke medføre økt støy eller luftforurensning for boliger eller andre følsomme formål.

Transport:	Endringen medfører redusert utnyttelse sammenlignet med utviklingsområde, og trafikkmengden ventes derfor også å bli mindre. Videre utvikling av næringsområdet vil gi noe økt tungtrafikkandel, men det vil likevel gi en trafikkbelastning godt under nivået utviklingsområdet ville gitt. Trafikken til området har relativt kort avstand til hovedvei, på en strekning der trafikken ikke vil belaste boligområder.
Landskap, naturmangfold og blågrønne strukturer:	Det er et etablert næringsområde, og videre fortetting innenfor rammen av eksisterende bebyggelse vil ikke få vesentlige konsekvenser for landskap. Siden området er bebyggt er det ikke naturverdier eller blågrønne strukturer som blir berørt av endringen. Det er naturverdier knyttet til Ljanselva, men de blir ikke berørt av endringen.
Vannmiljø	Vannforekomsten Gjersrudbekken fra og med Gjersrudtjern (006-275-R) renner åpent langs planområdets avgrensning i øst. Videre renner bekken i midtre del av planområdet. Konsolideringsområde gir lavere utnyttelse enn utviklingsområde. Dersom bestemmelser om overvannshåndtering og byggegrenser mot åpne vassdrag ivaretas i videre planfaser, vurderes endringen ikke å være i konflikt med vannforskriften §4.
Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår	Utviklingsområde kunne gitt servicetilbud og mulighet for etablering av sosial infrastruktur i området. Området ligger imidlertid ikke i direkte kontakt med eksisterende boligområder, og bortfall av denne muligheten vurderes ikke å gi negative konsekvenser for folkehelse eller barn og unges oppvekstvilkår.
Kulturminner, kulturmiljø og byform	Det er ikke registrert kulturminner i området.
Naturfare:	Området ligger under marin grense, der det generelt er fare for kvikkleire. Det er skrenter med fare for skred i området. Det kan være fare for flom i Gjersrudbekken, men høydeforskjell gjør at det ikke vil påvirke næringsområdet. Naturfare må utredes og ivaretas i samsvar med bestemmelsenes pkt. 4 og statlige føringer for det aktuelle temaet.
Andre ROS-tema:	Det er høyspentledning og registreringer i Farlig stoff- registeret (FAST). Registreringer i FAST-registeret må sjekkes og sikkerhet ev. ivaretas i plan- og byggesaksbehandling.

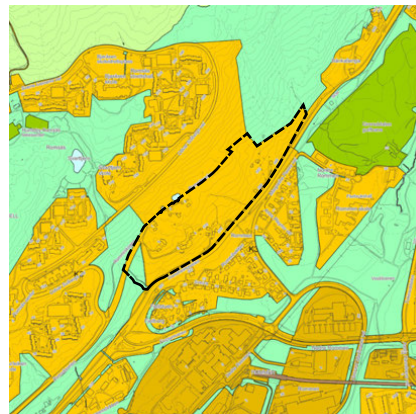
12.2 Rommiskogen



Ortofotodagens situasjon (med stippet omriss av område i nytt planforslag)



KPA2015 (med stippet omriss av område i nytt planforslag)



Nytt planforslag

KPA 2015 viser et utviklingsområde på vestsiden av Trondheimsveien, sør for Bånkall, som nå anbefales endret til nåværende bebyggelse og anlegg, Ytre by.

Endringen betyr at det ikke kan etableres tett, bymessig bebyggelse, men at ny utbygging må tilpasses bebyggelsen innenfor område og i nærliggende områder. Det vil gi lavere utnyttelse enn med utviklingsområde.

Området ligger ikke nært tilknyttet banebasert kollektivnett eller eksisterende senterdannelser. Det er noe kollektivdekning langs Rv4, men tett utbygging her ville sannsynligvis bli bilbasert.

Området ligger i skrånende terreng ned mot Rv4, og det går et sidevassdrag gjennom området, som har 12 m byggeforbudszone. Hele området ligger innenfor rød og gul støysone for veitrafikkstøy.

Vannforekomsten er Tokerudbekken (006-270-R), som renner gjennom området fra tre områder i øst. Økologisk potensial er svært dårlig, og kjemisk tilstand er dårlig. I vest renner bekken åpent, men hovedvassdraget går delvis i rør ellers i området. Vannforekomsten trenger forbedring for å nå fastsatte miljømål. Området har i dag store ubebygde arealer. Konsolideringsområde gir lavere utnyttelse enn utviklingsområder. Dersom bestemmelser om overvannshåndtering ivaretas i videre planfaser, vurderes endringen å ikke komme i konflikt med vannforskriften §4. Området langs Tokerudbekken ivaretas gjennom bestemmelse om byggeforbud i 12-meterssonen langs åpne sidevassdrag.

Med beliggenhet uten tilknytning til banebasert kollektivnett og etablerte byområder anbefales det ikke at området videreføres som utviklingsområde. Utbygging innenfor området kan skje i mindre skala, og det anbefales derfor endret. Utbygging i området må ta hensyn til grønne kvaliteter, vassdrag og støy- og forurensningssituasjonen.

13 Bebyggelse og anlegg (nåværende og fremtidig) som endres til fremtidig grønnstruktur

Fire områder som i KPA 2015 er vist som utviklingsområder (fremtidig bebyggelse og anlegg) anbefales nå endret til fremtidig grønnstruktur. Det gjelder Bånkallia og tre områder ved Hauketo. Felles for alle områdene er at de i dag er uregulerte. Å videreføre uregulerte områder som utviklingsområder er ikke i tråd med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015).

Her forventes det at uregulerte områder avsatt i gjeldende kommuneplaner til hovedformål bygg og anlegg, og som ikke er i tråd med mål, strategier og

retningslinjer i den regionale planen, vurderes tatt ut ved revisjon av kommuneplanens arealdel.

I tillegg vil Lekeskogen på Ullern avmerkes som fremtidig grønnstruktur, i påvente av vedtatt omregulering til grønnstruktur.

Fem mindre områder med naturverdier avsatt som bebyggelse og anlegg i KPA 2015 foreslås avsatt til fremtidig grønnstruktur, for å bedre sikre disse verdiene. To av disse er i dag uregulerte. Dette gjelder områder ved Strømsdammen, Tangerud, Lambertseterveien 70, Eterveien parsellhage og Eterveien 1-55/Østensjøveien 198-204.

13.1 Bånkallia

Størrelse: Ca. 500 daa

Planstatus: Regulering: Uregulert
KPA 2015: Fremtidig bebyggelse og anlegg (utviklingsområde)
KPS 2025: Ikke med som byutviklingsområde.

Innhold og avgrensning: Hele arealet er ubebygde skogsområde i dag. Det grenser i sørøst mot eksisterende bebygde eiendommer langs Rv 4 Trondheimsveien, blant annet med Bånkallenga, Bånkall gård og flere boligeiendommer. I nord grenser det mot eksisterende masseuttak.

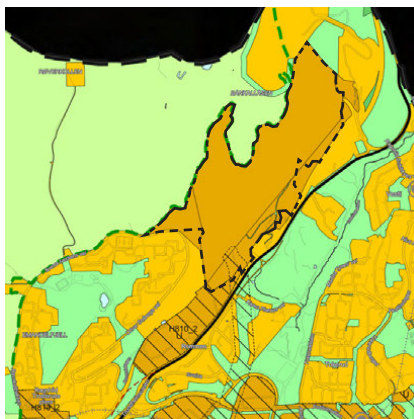
Dagens arealbruk: Et skogvokst område i sørøstvendt skrånende terreng.

Foreslått ny arealbruk: Arealformål fremtidig grønnstruktur. Bolig- og landbrukseiendommene langs Trondheimsveien opprettholdes som område for bebyggelse og anlegg.

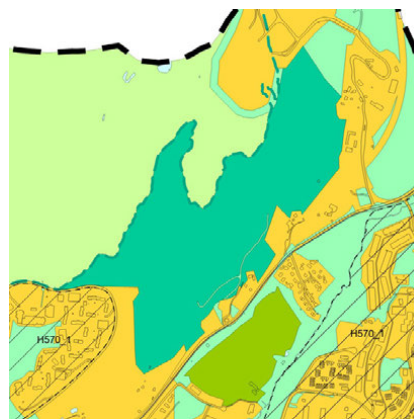
Sammenheng med overordnede mål: Området er ikke nevnt i byutviklingsstrategien, men større utbyggingsområder så langt unna god kollektivdekning samsvarer ikke med prinsippene i strategien.



Ortofoto dagens situasjon (med omriss av området som er endret)



KPA2015 (med omriss av området som er endret)



Nytt planforslag

Konsekvensutredning		
Tema	Dagens situasjon og verdier	Antatte virkninger for området og omgivelsene
Klimagassutslipp	Området har dårlig dekning av skinnegående kollektivsystem, med relativt lange avstander til T-banestasjoner. Naturområder er viktige for å ivareta karbonlagre.	Begrenset kollektivtilbud og lange avstander til eksisterende service ville gitt økt bilbasert transportbehov ved utbygging. Med endring til grønnstruktur bortfaller denne trafikkøkningen, og dermed også klimabelastningen. Karbonlageret ivaretas ved endring til grønnstruktur.
Støy- og luftforurensning	Utbygging ville gi høy sannsynlighet for økt biltrafikk, som kunne belaste lokalveier. Det er uklart om trafikkøkningen ville være så stor at den påvirker støy og forurensning langs Trondheimsveien.	Med endringen unngås mulig økning i trafikk og støy- og luftforurensning.
Transport:	Utbygging ville gi høy sannsynlighet for økt biltrafikk.	Med endringen unngås mulig økning i trafikk.
Landskap, naturmangfold og blågrønne strukturer:	Landskap: Området er del av de grønne veggene i det store landskapsrommet i Groruddalen. Det har bratt terreng og en del skrenter. Natur: Naturmiljøkartleggingen viser lokaliteter av både A-, B og C-verdi innenfor området. Friluftsliv: Området har mange stier og et terreng som stedvis gjør det attraktivt for friluftsliv.	Utbygging ville føre til store terrenginngrep i det bratte terrenget, gi fare for reduksjon av naturkvaliteter og redusere verdien som friluftsområde. Endring til grønnstruktur er positivt for disse interessene.
Vannmiljø	Vannforekomsten innenfor området er Tokerudbekken (006-270-R). Økologisk potensial er svært dårlig, og kjemisk tilstand er dårlig. Bekken renner åpent vest i planområdet, men er ellers lagt i rør. Vannforekomsten trenger forbedring for å nå fastsatte miljømål.	Endring fra byggeområde til grønnstruktur har positiv effekt på vannmiljøet og overvannshåndtering.

Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår	Utbygging kunne gitt nye lokale servicetilbud og arealer for sosial infrastruktur. Området er en del i bruk som friluftsområde for boliger i bydelen.	Området ligger løsrevet fra eksisterende boligbebyggelse, med Rv4 som barriere for bebyggelsen i sørøst og et grøntområde mellom Romsås og Bånkallia. Det antas derfor at betydningen av nye lokale tilbud i området ville vært begrenset. Opprettholdelse av grøntområdet ivaretar friluftsb Bruken.
Kulturminner, kulturmiljø og byform	En kraftledning i søndre del av området er registrert i Gul liste som teknisk kulturminne. Like utenfor området er Bånkall gård og den trondhjemske kongevei reguler til spesialområde bevaring. Utover dette er det ikke registrert kulturminner i området.	Endringen får ikke konsekvenser av betydning for kulturminner.
Oppsummering og anbefaling	Bånkallia anbefales endret fra fremtidig bebyggelse og anlegg til fremtidig grønnstruktur. Utviklingsområdet samsvarer ikke med byutviklingsstrategien og mål om utvikling langs banenettet. Utbygging vil gi negative konsekvenser for klima, transport og bystruktur. Uregulerte områder forventes i henhold til regional plan, og tas ut som utviklingsområder, ved rullering av arealdelen. Klimastrategien fastsetter at Oslos natur skal forvaltes slik at karbonlagre blir ivaretatt.	

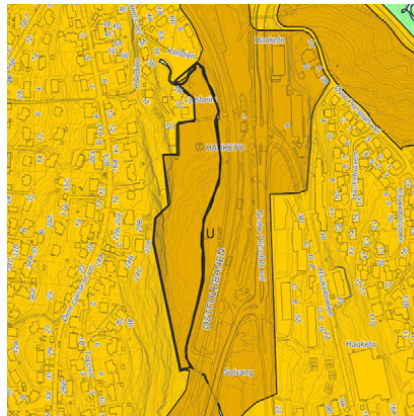
13.2 Hauketo

Tre områder ved Hauketo er i planforslaget endret fra utviklingsområde til fremtidig grønnstruktur. For to av dem gis det kun en kort redegjørelse, siden konsekvensene av endringen her vurderes som svært oversiktlige. For det største området, Hauketo øst, fremgår konsekvensutredningen av tabellen nedenfor.

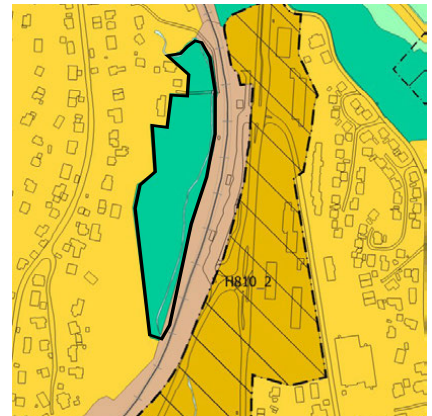
Området vest for jernbanestasjonen



Ortofoto dagens situasjon (med omriss av området som er endret)



KPA2015 (med omriss av området som er endret)



Nytt planforslag

Dette er et skogkledd område på ca. 20 daa, som ligger ved foten av en bratt østvendt skrent. Det er regulert til utfartsparkering i en reguleringsplan fra 1969, men slik parkering vurderes ikke som aktuell i dag. Den bratte skråningen gir vanskelige terrengfold og dårlige solforhold. Hele området er registrert som naturtype B, regional

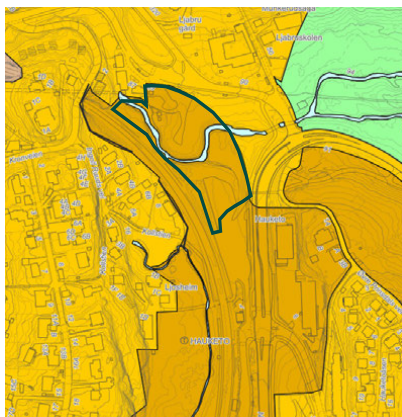
verdi, i temakart T4. Videre er det registrert som løvskogsområde med særs høy bonitet, som utgjør et viktig karbonlager. Det renner en bekk gjennom området, et sidevassdrag med byggeforbud i 12 m sone. Jernbanen er en barriere mot sentrumsområdet, og sammen med Nedre Prinsdals vei fører den også til at hele området ligger i rød eller gul støysone.

Med grunnlag i dette vurderes ikke området som egnet for utbygging, og det anbefales derfor tatt ut av utviklingsområdet og endret til grønnstruktur. Konsekvensene av dette er positive for de fleste utredningstemaene. Det gir en teoretisk reduksjon i utbyggingspotensialet, men områdets beliggenhet og kvaliteter tilsier at området ville ha tilført svært lite utbyggingsareal.

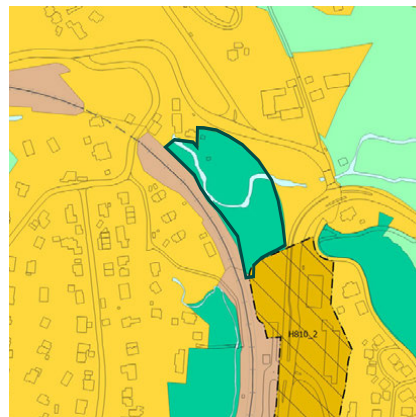
Området ved Ljanselva



Ortofoto dagens situasjon (med omriss av området som er endret)



KPA2015 (med omriss av området som er endret)



Nytt planforslag

Utviklingsområdet fra KPA 2015 omfatter et område nord for eksisterende innfartsparkering. Ljanselva svinger seg gjennom dette området, og store deler er i dag grøntområde. Området er uregulert og grenser i øst mot en regulert omlegging av veisystemet på strekningen. Byggeforbudssonen på 20 m langs vassdraget beslaglegger vesentlige deler området. Naturmiljøkartleggingen viser naturtype A (nasjonal verdi) langs elva, og et område mot Nedre Prinsdals vei har naturtype C (lokal verdi). Det meste av området ligger innenfor rød støysone fra veisystemet og jernbanen.

Med grunnlag i dette vurderes at området bør prioriteres for ivaretagelse av vassdrag og grønne kvaliteter, og at det ikke bør avsettes til utbygging. Det anbefales derfor tatt ut av utviklingsområdet og endret til fremtidig grønnstruktur. Også for dette området vil det gi positive konsekvenser for de fleste tema. Det tapte utbyggingspotensialet vurderes som marginalt.

Hauketo øst

Størrelse: Ca. 55 daa

Planstatus: Regulering: Uregulert, med unntak av en vegstrekning på 60 m som er del av dagsone før tunnel for Ljabrudiaagonalen. Det pågår reguleringsarbeid for buss- og trafikksikkerhetstiltak langs Ljabruveien.
KPA 2015: Utviklingsområde i ytre by.
KPS 2025: Byutviklingsområde hvor kommunal planlegging og gjennomføring ikke prioriteres i første del av planperioden.

Innhold og avgrensning: Det ligger en bygning helt nord i området, og her er også noe åpen men gjengroende gressmark. Ellers er det et ubebygde skogsområde i dag. Det avgrenses av Ljabruveien i nord og eksisterende bebyggelse i sør.

Dagens arealbruk: Den bebygde eiendommen i nord er eid av Oslo kommune. Ellers er området et skogvokst område i bratt nordøstvendt skråning.

Foreslått ny arealbruk:

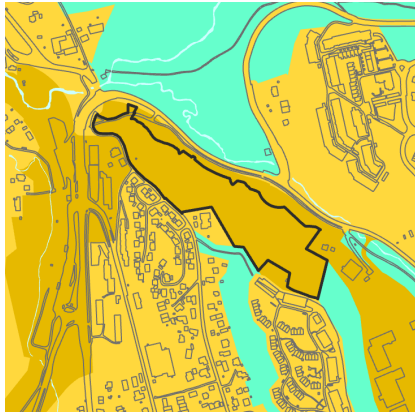
Arealformål grønnstruktur

Sammenheng med overordnede mål:

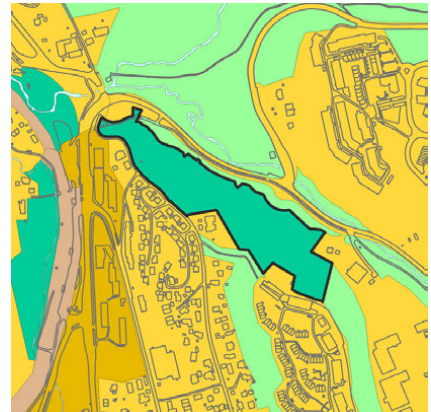
Byutviklingsstrategien viser utviklingsområde.



Ortofotodagens situasjon (med omriss av området som er endret)



KPA2015 (med omriss av området som er endret)



Nytt planforslag

Konsekvensutredning		
Tema	Dagens situasjon og verdier	Antatte virkninger for området og omgivelsene
Klimagassutslipp	Området har relativt kort avstand (100 -700 m) til jernbanestasjon og busstilbud på Hauketo, men med stor høydeforskjell for deler av området. Naturområdet utgjør et naturlig karbonlager.	Nærhet til Hauketo sentrum tilsier at deler av utbyggingsområdet kunne fått høy andel av gange-, sykkel og kollektiv. Endring til grønnstruktur vil i seg selv redusere klimagassutslipp, men den sentrale plasseringen gjør at reduksjonen vurderes som relativt lav. Karbonlageret ivaretas ved endring til grønnstruktur.
Støy- og luftforurensning	Ljabruveien har mye trafikk, og medfører rød og gul støysone for hele området.	Støysituasjonen ville vært en utfordring for boliger i området, men det bortfaller ved endring til grønnstruktur.
Transport:	Området ligger i en avstand 100 – 700 m til Hauketo stasjon, men med betydelig høydeforskjell. Det er usikkert hvordan adkomst til utviklingsområdet kunne vært løst, siden det er bratt terreng og begrenset mulighet for avkjørsel til Ljabruveien.	Endring til grønnstruktur betyr at det ikke blir endringer i trafikksituasjonen ift. dagens situasjon.

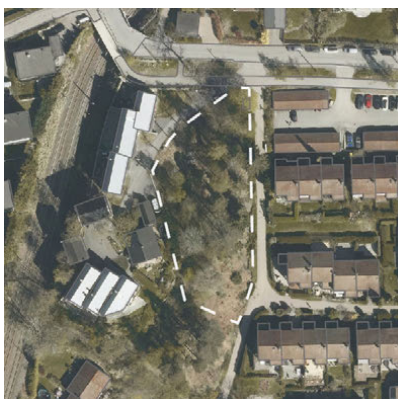
<p>Landskap, naturmangfold og blågrønne strukturer:</p>	<p>Landskap: Området er en bratt, nordøstvendt og skogkledt skråning ned mot Ljabruveien og Ljanselva. Det er del av den grønne elvedalen langs Ljanselva. Terrengforholdene gjør at det er lite i bruk for friluftsliv i dag, men temakart i KPA 2015 og planforslaget viser prinsipprase for fremtidig turdrag gjennom området.</p>	<p>All utbygging, både for adkomst og utbygging, vil medføre store terrenginngrep i det bratte terrenget.</p>
<p>Vannmiljø</p>	<p>Vest for stasjonen: Vannforekomsten gjennom området, er Prinsdalsbekken (006-260-R) som er et åpent sidevassdrag. Økologisk tilstand er dårlig, og kjemisk tilstand er god. Vannforekomsten trenger forbedring for å nå fastsatte miljømål. Ved Ljanselva: Vannforekomsten gjennom området er hovedvassdraget Ljanselva (006-257-R). Økologisk tilstand er dårlig, og kjemisk tilstand er god. Vannforekomsten Prinsdalsbakken (006-260-R) er nærliggende i vest. Økologisk tilstand er dårlig, og kjemisk tilstand er god. Vannforekomsten trenger forbedring for å nå fastsatte miljømål. Hauketo øst: Det er registret tre vannforekomster innenfor eller i nær tilknytning til området. Ljanselva (006-257-R) har dårlig økologisk tilstand og god kjemisk tilstand. Øvre Ljanselva (006-253-R) renner nordøst i området, med dårlig økologisk tilstand og god kjemisk tilstand. I vest renner Gjersrubbekken fra og med Gjersrudtjern (006-275-R),</p>	<p>Vest for stasjonen: Endring fra byggeområde til grønstruktur har positiv effekt på vannmiljøet og overvannshåndtering. Ved Ljanselva: Endring fra byggeområde til grønstruktur vil ha positiv effekt på vannmiljøet og overvannshåndtering. Hauketo øst: Endring fra byggeområde til grønstruktur vil ha positiv effekt på vannmiljøet og overvannshåndtering.</p>
	<p>med moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Alle vannforekomstene innenfor området er åpne vassdrag. Vannforekomstene trenger forbedring for å nå fastsatte miljømål.</p>	

Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår	Den nordlige delen av området kunne være aktuell for sosial infrastruktur, men vanskelige adkomstforhold, terreng og solforhold begrenser muligheten.	Grønnstruktur fjerner muligheten for utbygging av sosial infrastruktur, men opprettholder muligheten for rekreasjon i nærområdet.
Kulturminner, kulturmiljø og byform	Den frederikshaldske kongevei er avmerket gjennom området. Ljabruveien 91 står på Gul liste. Området grenser inntil Hauketo gård som er regulert til bevaring. Høydedraget vanskeliggjør en bymessig sammenheng med det øvrige utviklingsområdet.	Med grønnstruktur vil kulturminnene opprettholde sin opprinnelige sammenheng. utfordringer med adkomst og tilknytning til Hauketo sentrum bortfaller med endring til grønnstruktur.
Oppsummering og anbefaling	Hauketo øst anbefales endret fra fremtidig bebyggelse og anlegg til fremtidig grønnstruktur. Området er i byutviklingsstrategien fra KPS 2018 vist som utviklingsområde, og endring til grønnstruktur vil fjerne et stort utbyggingsområde. Området er imidlertid bratt, nordvendt, støytsatt og har vanskelige adkomstforhold. Det er også terrengmessig avgrenset fra Hauketo sentrum. Muligheten for bolig er derfor begrenset, og det er usikkert hvor stort tap av boligpotensial endring til grønnstruktur medfører. Uregulerte områder forventes i henhold til regional plan, og tas ut som utviklingsområder, ved rullering av arealdelen. Klimastrategien fastsetter at Oslos natur skal forvaltes slik at karbonlagre blir ivaretatt, og dette områdets utfordringer som byggeområde tilsier at grønne verdier og karbonlager bør prioriteres foran utbygging. Endring til grønnstruktur kan gi positiv effekt på vannmiljøet.	

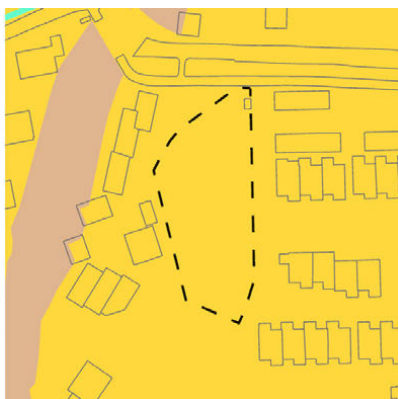
13.3 Lekeskogen på Ullern

Lekeskogen på Ullern er på ca. 2 daa vises om nåværende bebyggelse og anlegg i KPA 2015, og avsettes til fremtidig grøntstruktur i planforslaget. Utgangspunktet for planarbeidet er et innbyggerforslag av 23.11.2023 om omregulering av Lekeskogen på Ullern til friområde. Bystyret støtter innbyggerforslaget og anbefaler omreguleringen (bystyrevedtak 24.04.2024).

Kommunen har startet arbeidet med å omregulere Lekeskogen på Ullern fra tomt for offentlig bygning (barnehage) til friområde, for å ivareta det eksisterende grøntområdet og opprettholde dagens bruk som lekeområde og friområde for nabolaget. Konsekvenser av omreguleringen vurderes i planarbeidet.



Ortofotodagens situasjon (med stiptet omriss av område i nytt planforslag)



KPA2015 (med stiptet omriss av område i nytt planforslag)



Nytt planforslag

13.4 Områder med naturverdier

Strømsdammen

Området ved Strømsdammen (gbnr 33/1154 m. fl.) er på ca. 30 daa. Det er et uregulert areal, som i KPA 2015 er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg. Området foreslås som fremtidig grønnstruktur, for å ivareta dagens situasjon, som er en bratt skråning med skog. Området grenser til Marka. I KPA 2015 er det registrert naturtype B innenfor området, og vises som A-område i planforslaget. Det er registrert både gammel barskog og naturskog i naturbase faktaark fra Miljødirektoratet. Det er registrert som friluftsområde C.

Med grunnlag i dette vurderes ikke området som egnet for utbygging, og det anbefales derfor endret til fremtidig grønnstruktur. Konsekvensene av dette er positive for de fleste utredningstemaene.



Ortofoto dagens situasjon (med stiplede omriss av område i nytt planforslag)



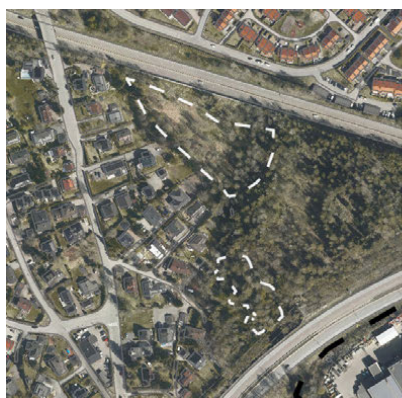
KPA2015 (med stiplede omriss av område i nytt planforslag)



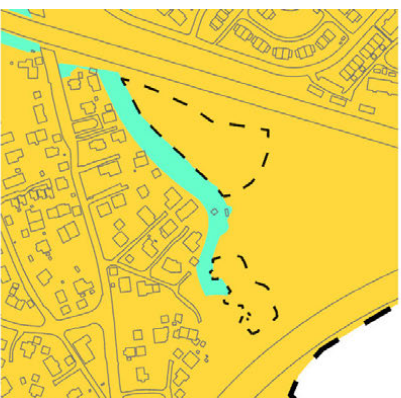
Nytt planforslag

Tangerud

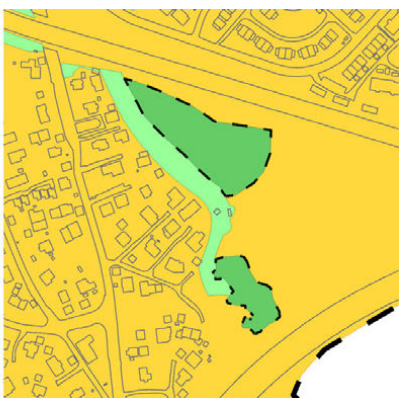
Området på Tangerud (gbnr 102/945) er på ca. 10 daa. Det er et uregulert areal, som i KPA 2015 er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg. Området foreslås som fremtidig grønnstruktur, for å ivareta dagens situasjon, som er område med ulike naturtyper som har ulik verdi og tilstand. Området ligger i kommunegrensen mot Lørenskog. I KPA 2015 og planforslaget registrert naturtyper C i nord og B i sør. I naturbase faktaark fra Miljødirektoratet er området registrert som friluftsområde C. Området ligger mellom to hovedfartsåre, Østre Aker vei og E6, og ligger i gul støysone. Med grunnlag i dette vurderes ikke området som egnet for utbygging, og det anbefales derfor endret til fremtidig grønnstruktur. Konsekvensene av dette er positive for de fleste utredningstemaene.



Ortofoto dagens situasjon (med stiplede omriss av område i nytt planforslag)



KPA2015 (med stiplede omriss av område i nytt planforslag)



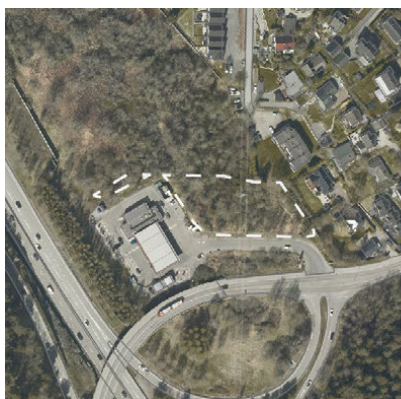
Nytt planforslag

Lambertseterveien 70

Området ved Lambertseterveien 70 (gbnr 160/1325) er på ca. 3 daa. Området vises som nåværende bebyggelse og anlegg i KPA 2015, og regulert som tomt for bensinstasjon. Området foreslås som fremtidig grønnstruktur. Endringen gjelder deler av tomta for bensinstasjon, som ikke omfattes av selve anlegget og atkomstvei, og er

utenfor bebyggelsesgrensen. Det er registrert naturtype B i KPA 2015 og i planforslaget. I naturbase faktaark fra Miljødirektoratet er området registrert som friluftsområde B.

Med grunnlag i dette vurderes ikke området som egnet for utbygging, og området anbefales derfor endret til fremtidig grønnstruktur. Konsekvensene av dette er positive for de fleste utredningstemaene.



Ortofoto dagens situasjon (med stiplet omriss av område i nytt planforslag)



KPA2015 (med stiplet omriss av område i nytt planforslag)

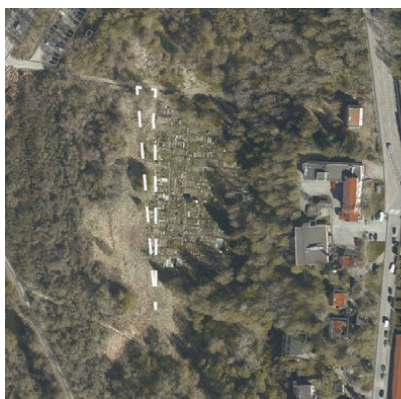


Nytt planforslag

Eterjordet Parsellhage

Området ved Eterjordet parsellhage (Gnr./bnr. 163/105) er i KPA 2015 avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, regulert til spesialområde parsellhage. Et areal på ca. 1 daa i vest foreslås som fremtidig grønnstruktur i det nye planforslaget. Området er registrert som friluftsområde A i Miljødirektoratets naturbase faktaark.

Med grunnlag i dette vurderes ikke området som egnet for utbygging, og arealet anbefales endret til fremtidig grønnstruktur. Konsekvensene av dette er positive for utredningstemaene.



Ortofoto dagens situasjon (med stiplet omriss av område i nytt planforslag)



KPA2015 (med stiplet omriss av område i nytt planforslag)



Nytt planforslag

Eterveien 1-55 og Østensjøveien 198-204

Området ved Eterveien 1-55 og Østensjøveien 198-204 (gbnr 147/192) er på ca. 5 daa. Det i KPA 2015 avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, og foreslås som fremtidig grønnstruktur i planforslaget. Området grenser til eksisterende grønnstruktur, og har i likhet med det tilgrensende området registrert verdifulle naturtyper. Området har i KPA 2015 registrert naturtype B, i det nye planforslaget naturtype A, rik edelløvsskog. Del av turvei til Østensjøvannet er i Miljødirektoratets naturbase faktaark registrert som statlig sikret friluftsområde A. Den avmerkede turveien går i et meget bratt terreng. Endringen berører 2 eiendommer, med flere andelseiere.

Med grunnlag i dette vurderes ikke området som egnet for utbygging, og det anbefales derfor endret til fremtidig grønnstruktur. Konsekvensene av dette er positive for de fleste utredningstemaene.



Ortofoto dagens situasjon (med stiplede omriss av område i nytt planforslag)

KPA2015 (med stiplede omriss av område i nytt planforslag)

Nytt planforslag

14 Mulighet for høyhus

Planforslaget åpner for at bygging av høyhus, dvs. bygninger over 42 m, kan vurderes i enkelte områder. Dette vil kun være aktuelt som unntak for en begrenset del av tiltaket og området, og på gitte vilkår.

Bestemmelsene fastsetter at slike unntak skal utgjøre en mindre del av bebyggelsen i området, og at de skal være motivert i å ivareta byrommenes proporsjoner og sol- og dagslysforhold på en bedre måte enn uten høyhus. Unntakene kan også begrunnes med at de vil fordele den totale utnyttelsen i området på en måte som åpner for mer bevaring av bebyggelse og større variasjon i boligtyper. Bygninger over 42 m kan kun vurderes i bestemmelsesområde #10 Sentrumsringen (langs deler av Ring 1), U1 og U2, samt i U5-området Forskningsparken. I U1 gjelder det bygg med høyde inntil 125 m, og i Sentrumsringen, U2 og Forskningsparken inntil 70 m. For utviklingsområdene kan slike bygg kun etableres innenfor utviklingsområdet, i en radius på 250 meter fra holdeplass for skinnegående transport. Det fastsettes også at bygg over 22 m må inngå i reguleringsplan. Det nye planforslaget er samordnet med Strategi for høyhus i Oslo (2023).

KPA 2015 gir få føringer for byggehøyde i nye byområder. Planen har kun en retningslinje om at det kan vurderes 30 m byggehøyde i indre by, og inntil 42 m langs deler av Ring 1. Høyhusvedtaket fra Bystyret i 2005, åpner for høyder mellom 28 og 42 m i 12 definerte områder i byen, og for at høyder utover 42 m er mulig ved Oslo S.

Endringen i forhold til gjeldende plangrunnlag er derfor at det nå i 11 nye områder åpnes for bygninger over 42 m. I tillegg videreføres Oslo S som mulig høyhusområde.

Beslutninger om eventuelle høyhus i disse områdene skal skje gjennom reguleringsplan, og planarbeidet må omfatte alternativsvurderinger og konsekvensutredning for det konkrete området. I kommuneplanens arealdel er det den helhetlige og byovergripende vurderingen og konsekvensutredningen som må gjøres. Denne utredningen krever analyser av i hvilke områder høyhus kan være aktuelt, hvilke byggehøyder som eventuelt bør vurderes, og hvilke vilkår som bør stilles til slik utbygging.

Analyser, alternativsvurderinger og konsekvensutredning av disse forholdene inngår i Strategi for høyhus i Oslo, med vedlegget Plan- og bygningsetatens faglige grunnlag, datert 02.01.23. Her vurderes en rekke områder over hele byen med tanke på egnethet og måloppnåelse ved å åpne for høyhus.

Dette faglige grunnlaget og øvrige vurderinger gjort i strategien gir et grundig og dekkende underlag for beslutninger om høyhus på kommuneplannivå. For nærmere belysning av konsekvenser for høyhus viser vi derfor til disse utredningene.

15 Opphevelse av kommunedelplaner

Ved varsel om oppstart av arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel ble det også varslet at kommunen vurderer å oppheve noen kommunedelplaner. Det gjelder Kommunedelplan 1 og 9 for Skøyen (vedtatt i 1988 og 1994), Kommunedelplan 7 Næringskorridor syd (vedtatt i 1994) og Kommunedelplan 12 Lofsrud – Mortensrud (vedtatt i 1998).

Kommunedelplanene for Skøyen og Lofsrud–Mortensrud anbefales opphevet samtidig med vedtak av ny kommuneplan. Opphevelse av kommunedelplan for Næringskorridor Syd krever grundigere vurderinger, og planen anbefales ikke opphevet nå. Vi gir her en kort vurdering av konsekvensene for de to planene som anbefales opphevet.

Kommunedelplanene for Skøyen er ikke lenger relevante for beslutninger om utviklingen i området. Etter 1994 har det kommet nye føringer, særlig gjennom planprogram og vedtak for Fornebubanen, utarbeidelse av nytt byplangrep og arbeidet med ny områderegulering for Skøyen, som gjør at kommunedelplanene ikke lenger har betydning for

plan- og byggesaker i området. Områdereguleringen vil dekke det meste av kommunedelplanenes område, og det antas at den vil bli vedtatt før kommunedelplanene oppheves.

Området har derfor nye premisser, målsetninger og plandokumenter som gjør at opphevelse av kommunedelplanene ikke fører til reelle endringer i plansituasjonen. Det vurderes derfor at opphevelsen ikke får vesentlige konsekvenser for grunneiere og brukere av området, eller for planstatus og utvikling av området.

Kommunedelplan Lofsrud – Mortensrud er avløst av planprogram med veiledende plan for offentlige rom (VPOR), som dekker hele kommunedelplanområdet. Det er også senere vedtatt reguleringsplaner for store deler av området. Noen områder er fortsatt uregulert, men her viderefører kommuneplanens arealdel samme arealbruk som i kommunedelplanen, og det blir derfor ingen endringer for disse områdene.

Opphevelse av kommunedelplanen fører ikke til noen reelle endringer i plansituasjonen. Det vurderes derfor at opphevelsen ikke får vesentlige konsekvenser for grunneiere og brukere av området, eller for planstatus og utvikling av området.

Del 5 • Endringer uten konsekvensutredning

I denne delen gis en oversikt over viktige endringer som inngår i kommuneplanrevisjonen, men som etter kommunens vurdering ikke omfattes av forskriftens krav om formell konsekvensutredning. Virkninger av disse endringene er vurdert gjennom planprosessen.

16 Nye utviklingsområder som ikke gir reell endring i arealbruken

I tillegg til de nye utviklingsområdene som inngår i del 4 endres også andre områder til utviklingsområder. For disse fører imidlertid ikke forslaget noen reell endring i juridisk planstatus, og de får derfor ikke en formell konsekvensutredning. Områdene inngikk som kollektivknutepunkt og i noen tilfeller også transformasjonsområder i kommuneplanens arealdel 2015. Områdene er videreført som utviklingsområder i KPS 2025, og er i samsvar med den samlede byutviklingsstrategien. De ligger i tilknytning til stasjoner på T-banenettet, og har ut fra en lokal vurdering potensial for en høyere utnyttelse.

16.1 Lysaker

Her anbefales et nytt utviklingsområde U2 som omfatter området mellom Lilleakerveien og Lysakerelven. Området er i KPA 2015 angitt som kollektivknutepunkt, som er et punkt uten definert avgrensning. Bestemmelsene for slike områder har krav om bymessig kvalitet og mulighet for høy tetthet, på linje med bestemmelsene for utviklingsområde U2. Med foreslått utviklingsområde blir det en klar og forutsigbar avgrensning av området, som samsvarer med avgrensningen som er praktisert for kollektivknutepunkt i KPA 2015. Utover dette gir nytt utviklingsområde kun marginale endringer i rammer for utviklingen.

Kommunen har også utarbeidet en Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Lysakerbyen, som ble vedtatt i 2019. I den redegjøres for nytt byplangrep, inkludert konsekvenser for omgivelsene. Videre er det igangsatt privat arbeid med reguleringsplan for Lilleakerbyen, som omfatter hele det nye utviklingsområdet, og som krever utarbeidelse av konsekvensutredning.

16.2 Majorstuen stasjon

Området var vist som kollektivknutepunkt og transformasjonsområde i KPA 2015, og anbefales nå endret til utviklingsområde U2. Det er igangsatt arbeid med planlegging av området, og planløsningene vil bli

konsekvensutredet og detaljplanlagt gjennom denne reguleringsplanen.

16.3 Nydalen øst

Nydalen øst foreslås som nytt utviklingsområde U2 i ny arealdel. I KPA 2015 er området angitt som kollektivknutepunkt, og som for Lysaker vil endring til utviklingsområde U2 gi marginale endringer utover en forutsigbar avgrensning.

I tillegg er plan- og utbyggings situasjonen i området allerede avklart, siden store deler av området er utbygd eller er gjenstand for pågående eller nylig vedtatte planer og vedtak. Det gjelder Tiltaksplan for offentlige rom i Nydalen (TOR Nydalen), flere private reguleringsplaner, samt kommunale beslutninger om ny park i området. Som del av disse prosessene er det gjennomført medvirkning, og det er redegjort for konsekvenser av forslagene.

16.4 Storo

Området var vist som kollektivknutepunkt og transformasjonsområde i KPA 2015, og anbefales nå endret til utviklingsområde U2. Dette gir ingen reelle endringer i overordnede føringer for utnyttelse eller arealbruk. Det er flere pågående detaljreguleringer i området, hvor konsekvenser vurderes.

17 Utviklingsområder som er tatt ut av arealdelen

En del av utviklingsområdene i KPA 2015 anbefales tatt ut som utviklingsområder, og endret til nåværende bebyggelse og anlegg, Indre by Ytre by eller campusområder.

17.1 Indre by

Innenfor planforslagets avgrensning Indre by anbefales det at de fleste utviklingsområdene og transformasjonsområdene endrer status til nåværende bebyggelse og anlegg. Mange av områdene her er fortettet siden vedtak av KPA 2015. Andre områder har allerede bebyggelse med relativt høy tetthet og bymessig utforming. Indre by har mange viktige nasjonale og lokale kulturmiljøer, og er preget av godt etablerte byroms- og bebyggelsesstrukturer. Samlet tilsier dette at det er mindre potensial for, og behov for utviklingsområder her. Det er fortsatt rom for fortetting, men denne bør skje på den etablerte historiske byens premisser.

Konsekvensene av denne endringen kan vurderes som begrensende for utbyggingspotensialet. Utviklingsområder som kategori gir i utgangspunktet mulighet for høyere utnyttelse enn den foreslåtte nye områdekategorien Indre by. Arealformålene som kan etableres vil imidlertid være det samme i utviklingsområder og Indre by, siden begge skal utvikles som en blandet by. Gitt at mange av områdene er ferdig utbygd og at potensialet i mange områder uansett vil begrenses av kulturminner og eksisterende bebyggelse, antas det at endring fra utviklingsområde til kategori Indre by har liten konsekvens for dette realistiske utbyggingspotensialet.

Endringen vil ha flere positive virkninger:

- Endringen gir bedre grunnlag for å ivareta viktige kulturminner og kulturmiljøer.
- Det vil gi et mer realistisk bilde av utbyggingspotensialet, slik at forventninger til tetthet og byggehøyde samsvarer bedre med det reelle potensialet som eksisterende bebyggelse, kulturminner og bystruktur gir.
- Eksisterende bebyggelse og bomiljøer blir bedre ivaretatt.
- Det inviterer i større grad til å ta vare på og videre utvikle dagens bebyggelse, som er positivt med tanke på klimagassutslipp.

17.2 Ytre by

Innenfor planforslagets avgrensning Ytre by beholdes de fleste av utviklingsområdene fra KPA 2015. Også her anbefales det imidlertid at noen områder utgår, og det redegjøres nærmere for disse nedenfor. Andre utviklingsområder får nye formål og bestemmelser som gir endret innhold, og de vesentlige av disse endringene omtales i del 4.

Diakonhjemmet

Den delen som omfatter institusjonen endres til campusområder (C) og forbeholdes videreutvikling av denne. I de omkringliggende boligområdene er det en etablert struktur, blant annet med mange kulturminner, og potensialet for fortetting her anses som begrenset. Disse boligområdene avsettes derfor som nåværende bebyggelse og anlegg, Ytre by. Konsekvensen er at institusjonen får forutsigbarhet for ivaretagelse og videreutvikling av virksomheten. Eksisterende bomiljøer og kulturverdier opprettholdes, men det blir noe redusert utbyggingspotensial.

Nedre Grefsen

Ved behandling av KPS 2018 vedtok Bystyret at utviklingsområdet ved Nedre Grefsen tas ut som utviklingsområde. I planforslaget er området endret til nåværende bebyggelse og anlegg, Ytre by. Konsekvensen er at eksisterende bomiljøer og kulturverdier opprettholdes, men det blir noe redusert utbyggingspotensial.

Hauketo/Bjørnerud

Dette området ligger langs Ljabruveien øst for Hauketo, og er et etablert næringsområde. Det anbefales nå endret fra utviklingsområde til nåværende bebyggelse og anlegg, Ytre by, jf. konsekvensutredningens del 5, punkt x.

Rikshospitalet

Dette området var merket som U5, institusjonsområde i KPA 2015. I høringsforslaget er dette avmerket som nåværende bebyggelse og anlegg, Ytre by. Konsekvensvurderinger gjøres i forbindelse med statlig reguleringsarbeid for sykehuset.

Rommiskogen

KPA 2015 viser et utviklingsområde på vestsiden av Trondheimsveien, sør for Bånkall. Det ligger noe småhusbebyggelse innenfor området, som er regulert til boligformål. Store deler av området ligger i rød eller gul støysone. Det ligger utenfor gangavstand fra T-banestasjoner. Området vurderes som lite egnet for en bymessig bebyggelse, og området anbefales endret til nåværende bebyggelse og anlegg, Ytre by.

Smestad

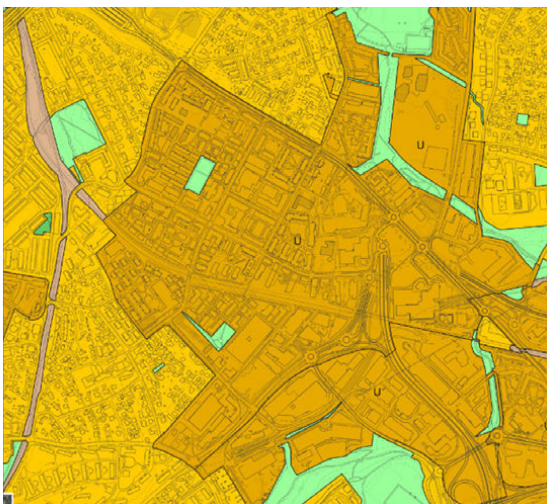
Ved behandling av kommuneplanens samfunnsdel med byutviklingsstrategi ble det vedtatt at Smestad ikke lengre skal være et utviklingsområde. I planforslaget er det derfor endret til nåværende bebyggelse og anlegg, Ytre by. Området er avmerket som prioritert stasjonsnært område. Videre planarbeid i området skal skje innenfor rammene av føringene for slike områder.

18 Endret avgrensning av utviklingsområder

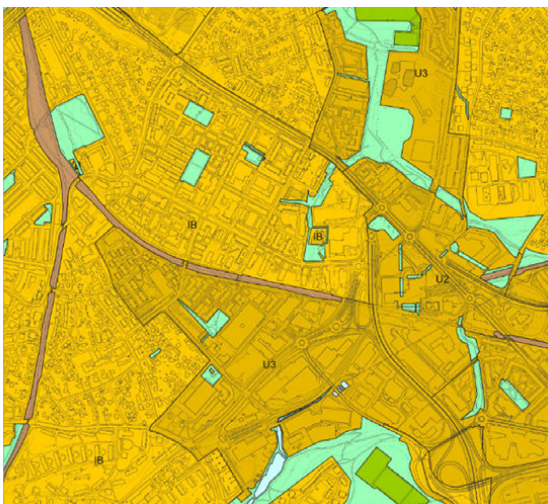
Her redegjøres for utviklingsområder som får vesentlig endret avgrensning sammenlignet med KPA 2015. Det blir også en vesentlig endring av utviklingsområdet ved Vækerø, men det omtales i del 4. Alle endringene kan ses på kart i kommuneplaninnsyn, huk av kartlag for arealformål i KPA 2015 og det nye planforslaget.

18.1 Løren - Økern

Området foreslås nå som U3 i nord og sør, med den ferdigbygde delen av Løren som nåværende bebyggelse og anlegg Indre by (IB). Økern Sentrum er markert som U2, det vil si at det åpnes for høyere utnyttelse enn i de andre delområdene. Dette samsvarer med områdets markering som kollektivknutepunkt i KPA 2015. Økern Torgvei, nord for Økern Sentrum er markert som U3.



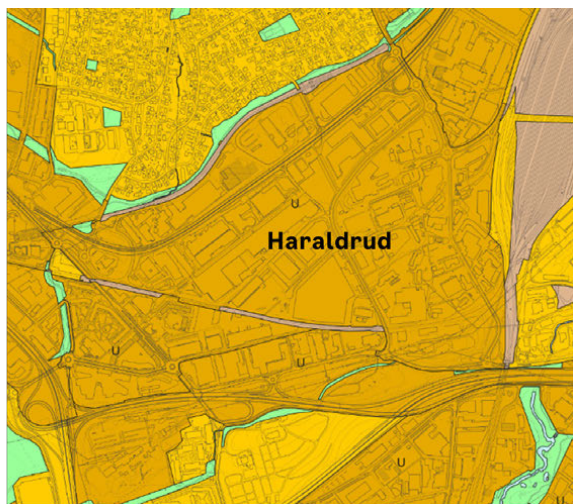
KPA2015



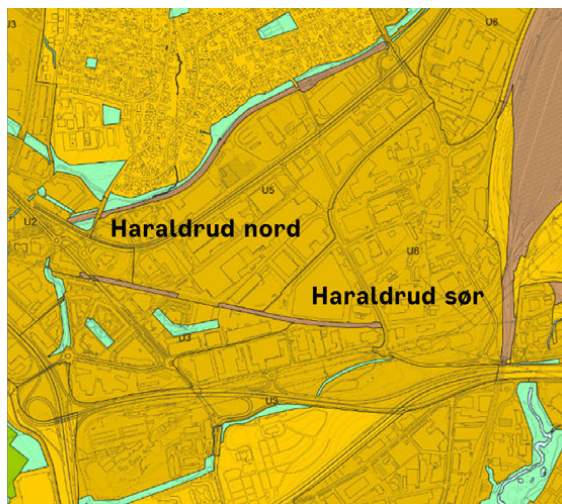
Nytt planforslag

18.2 Haraldrud

Området deles i to nye utviklingsområder, med ulike kategorier: I hovedsak i U5 nærmest Økern (Haraldrud nord) og U6 nærmest Haraldrud/Brobekk (Haraldrud sør/Kretsløpsparken). Det vil si at området får relativt mye høyere utnyttelse i den vestlige delen sammenlignet med KPA 2015, og noe redusert utnyttelse i den østlige delen. Dette er i tråd med overordnede planer for området, som legger opp til et skille mellom by og industri i Haraldrudveien/Knud Bryns vei. En liten del av området er innlemmet i U2- området Økern sentrum.



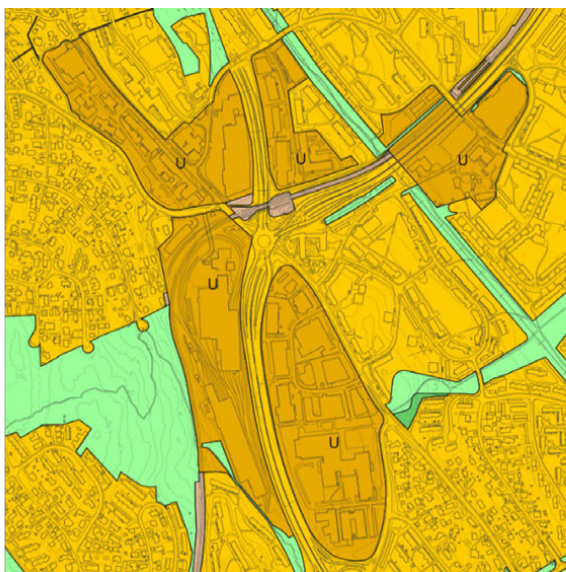
KPA2015



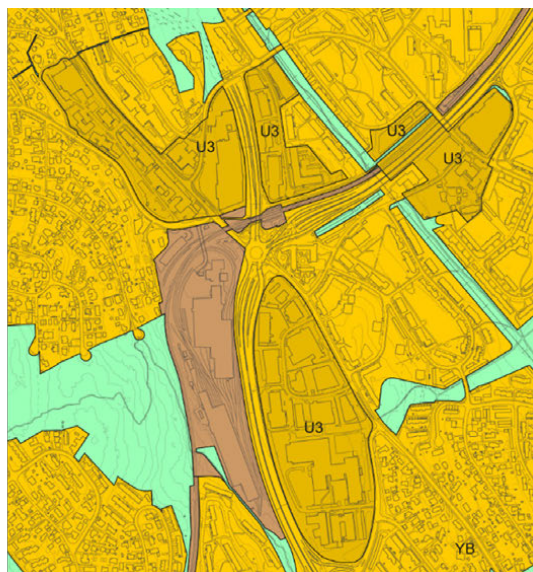
Nytt planforslag

18.3 Ryen

I KPA 2015 omfatter utviklingsområdet ved Ryen også T-banebasen som ligger vest for E6. Oslo kommune er grunneier for dette området, mens Ruter har bygningsmassen på eiendommen. Dette anlegget har nylig blitt bygd vesentlig ut, og inngår i Ruters langsiktige planer for drift av T-banenettet. Utbygging til bymessige formål er derfor ikke aktuelt i denne planens horisont, og denne delen blir samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Endringen gir ingen konsekvenser, siden dagens arealbruk opprettholdes og utbygging i planperioden uansett ikke var realistisk.



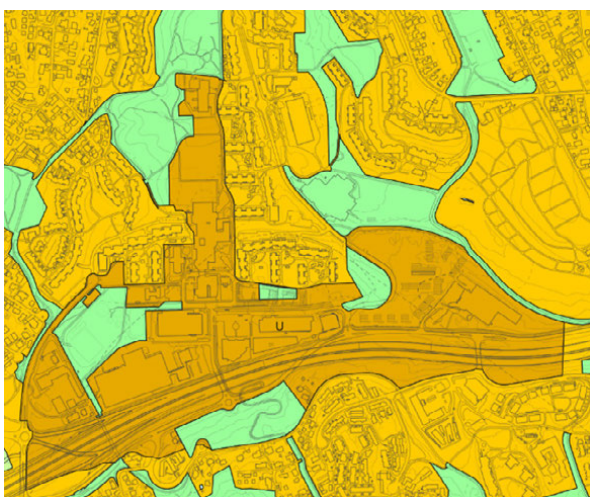
KPA2015



Nytt planforslag

18.4 Furuset

Furuset er i planforslaget vist som et U3-område. Planlagt lokk over E6 er endret til arealformål grønnstruktur, og et smalt utviklingsområde på sørsiden av E6 er endret til nåværende bebyggelse og anlegg, Ytre by (YB). Dette er i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Det får ingen vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.



KPA2015



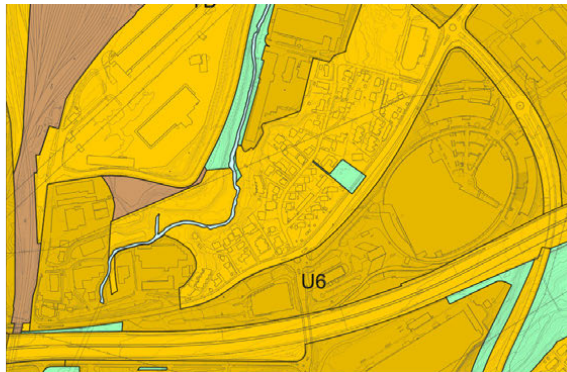
Nytt planforslag

18.5 Alna

Utviklingsområdet ved Alna senter er i planforslaget vist som U6-område. Det anbefales utvidet vestover mot jernbanen for å ta med et område regulert til industri, og som er vist som nåværende bebyggelse og anlegg i KPA 2015. Området er et etablert næringsområde som bør vurderes som de øvrige U6-områdene. Området ligger på begge sider av Alnaelva, og hensynet til elva og kantvegetasjonen er ivaretatt gjennom byggeforbud langs vassdraget og regulert turvei.



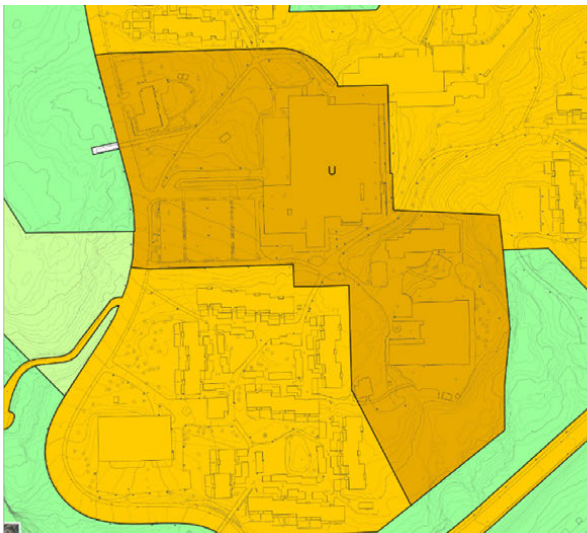
KPA2015



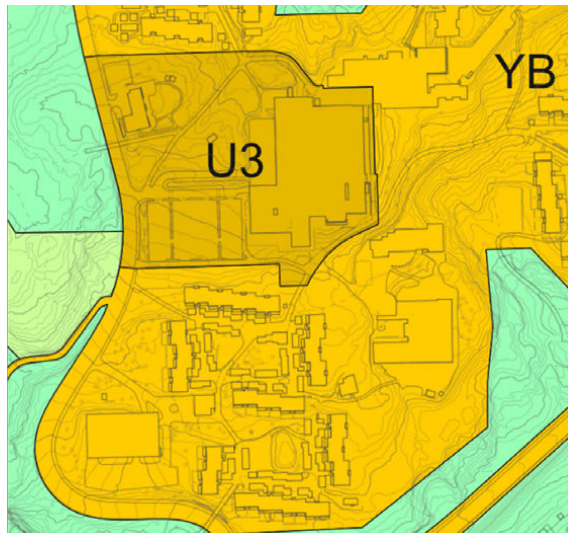
Nytt planforslag

18.6 Romsås

Utviklingsområdet ved Romsås T-banestasjon er foreslått redusert ved at den sørøstlige delen er tatt ut av området og blir nåværende bebyggelse og anlegg. Området omfatter Tiurleiken skole og er regulert til skole og forsamlingslokale, og denne arealbruken skal fortsette. Det er derfor ikke relevant som utviklingsområde.



KPA2015



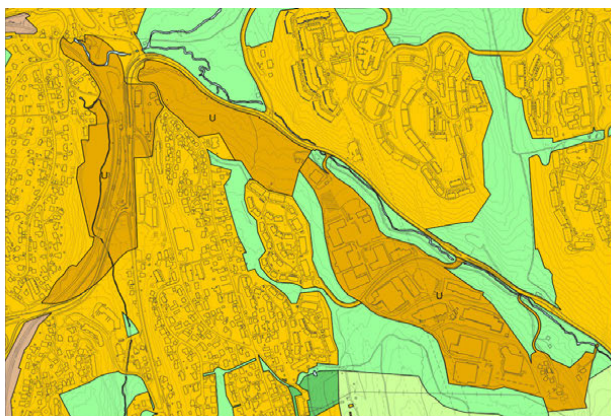
Nytt planforslag

18.7 Hauketo

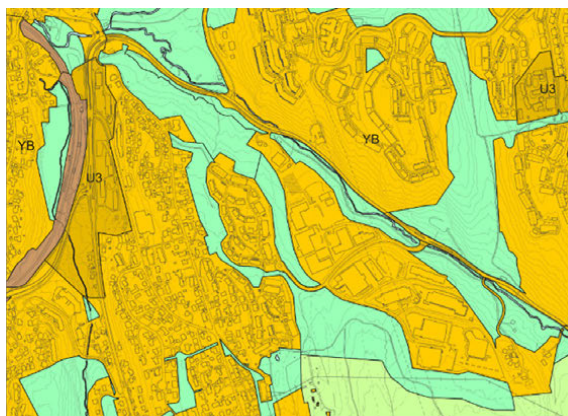
For Hauketo (U3) anbefales både utvidelse og reduksjon sammenlignet med KPA 2015.

I sørøst tas et boligområde mellom Nedre Prinsdals vei og Hauketoveien inn i utviklingsområdet. Det samme gjelder for et område vest for Nedre Prinsdals vei, som er regulert som kryssområde for Ljabrudiagonalen. Begge disse områdene bør inngå i en helhetlig vurdering for utviklingen av Hauketo.

Ett område vest for jernbanestasjonen og ett ved Ljanselva i nord anbefales endret til grønnstruktur. Det redegjøres nærmere for dette i del 4. I tillegg anbefales to utviklingsområder på østsiden av sentrumsområdet endret. Det nordlige av disse, Hauketo øst, endres til grønnstruktur, jf. del 4. Det sørlige, Hauketo/Bjørnerud, endres til nåværende bebyggelse og anlegg, Ytre by, jf. del 4.



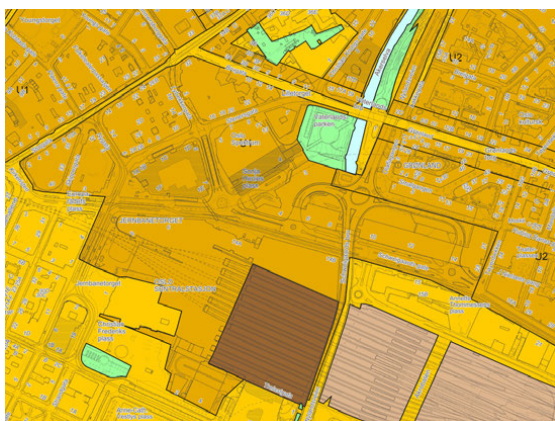
KPA2015



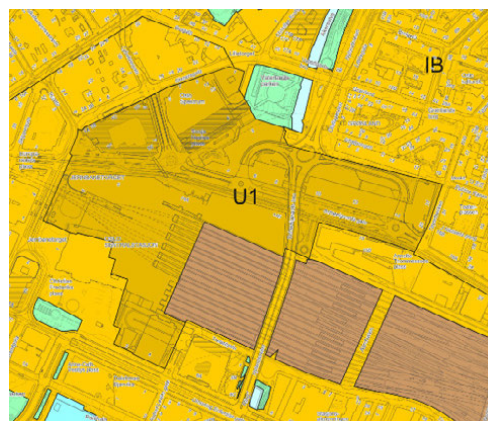
Nytt planforslag

18.8 Oslo S

Utviklingsområdet Oslo S (U1) foreslås endret slik at grensen i nordvest av området går i Stenersgata istedenfor Storgata. På den måten vil utviklingsområdet grense til bestemmelsesområde - #10 Sentrumsringen i stedet for å overlape med det. Bestemmelsesområdet og utviklingsområdet har forskjellige bestemmelser om maksimal tiltatt høyde og kan derfor ikke overlape med hverandre.



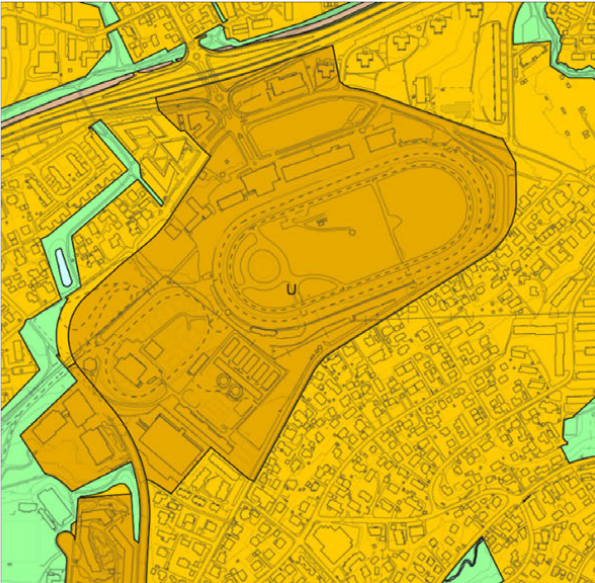
KPA2015



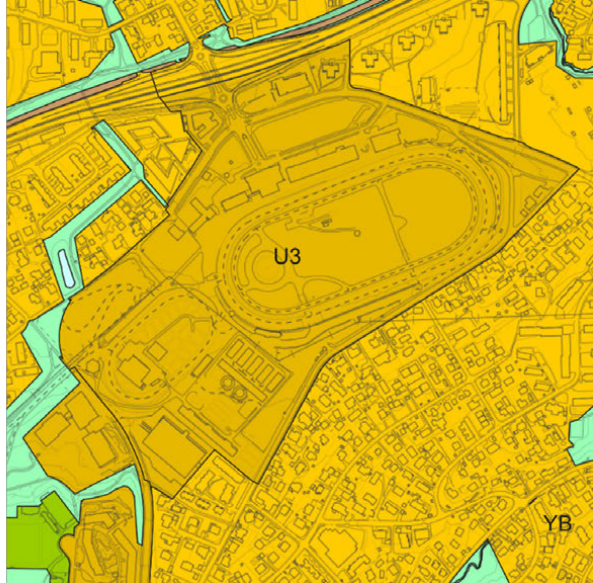
Nytt planforslag

18.9 Bjerke

Utviklingsområdet Bjerke (U3) foreslås endret så avgrensingen samsvarer med planområdet til planprogram med veiledende plan for offentlige rom for Bjerke, vedtatt 15.12.2021. Dette innebærer at utviklingsområdet er utvidet noe i øst mot Refstadveien og i vest.



KPA2015



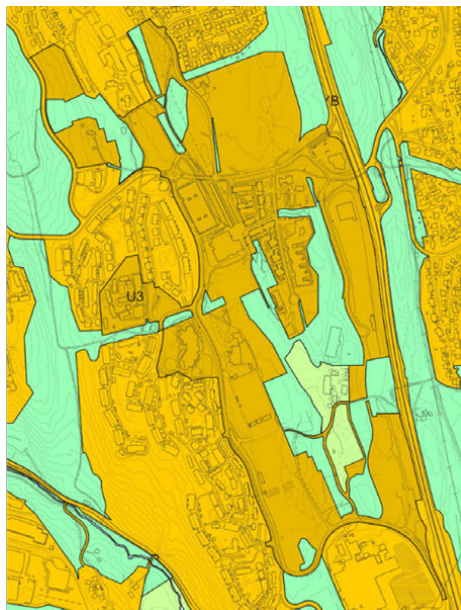
Nytt planforslag

18.10 Mortensrud

Utviklingsområdet Mortensrud (U3) foreslås endret så avgrensingen samsvarer med planområdet til veiledende plan for offentlige rom for Mortensrud, vedtatt 05.09.2018. Dette innebærer en utvidelse av utviklingsområdet i øst mot E6, i vest mot Mortensrud skole og Lofsrud skole og i sentral deler av området.



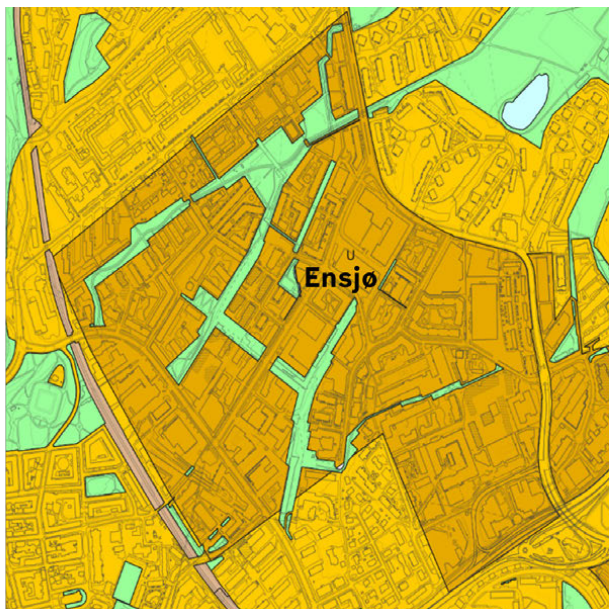
KPA2015



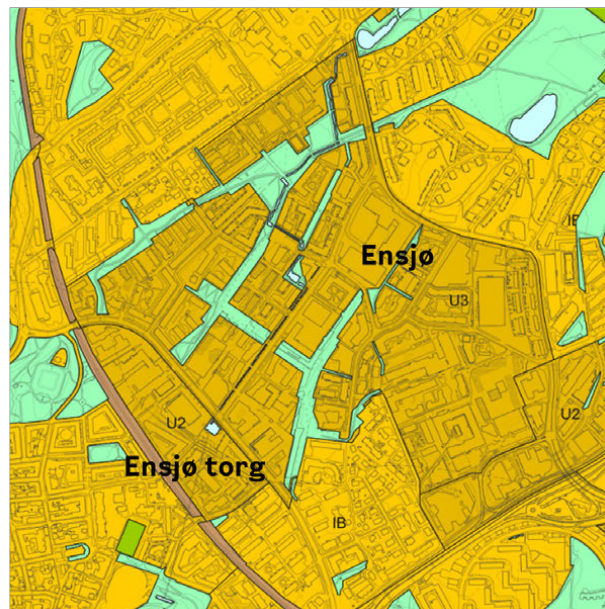
Nytt planforslag

18.11 Ensjø

Utviklingsområdet Ensjø forelås delt i to langs Ensjøveien. Området vest for Ensjøveien foreslås som eget utviklingsområde med navn Ensjø torg, med U2-kategori. Resten består som utviklingsområdet Ensjø med U3-kategori. Ensjø utviklingsområde foreslås dermed med noe redusert størrelse. Dette er for å følge opp høyhusstrategien der Ensjø T-banestasjon er utpekt som et område der høyhus kan vurderes. Ensjø torg U2 vil være avgrensingen der høyhus kan vurderes.



KPA2015



Nytt planforslag

19 Utviklingsområder med redusert områdeutnyttelse

I KPA 2015 er tretten steder avmerket som kollektivknutepunkt, med retningslinje om at samlet områdeutnyttelse (OU) bør være 125 prosent.

Til sammenligning har vanlige utviklingsområder retningslinje med områdeutnyttelse på 100 prosent.

Kollektivknutepunkt defineres her som områder som er særlig viktige som byttepunkt mellom ulike transportmidler, vanligvis med kobling av to eller flere banebaserte linjer. Flere av disse har en regionalt viktig rolle som knutepunkt i kollektivsystemet.

Denne gode kollektivdekningen, sammen med konkret vurdering av områdenes egnethet som nærings- og boligområder, er bakgrunnen for den høye utnyttelsen. Mange av disse har regional rolle som knutepunkt for kollektivtrafikken, mens andre har betydning som lokale byttepunkt.

I det nye planforslaget videreføres ikke kollektivknutepunkt som begrep i plankart eller bestemmelser. For de åtte av kollektivknutepunktene som videreføres som utviklingsområder i kategorien U2, innebærer dette ikke en endring av

områdeutnyttelse. For fem av kollektivknutepunktene derimot anbefales det at områdeutnyttelsen reduseres fra 125 til 100 prosent, og at de plasseres i kategori U3. Det med bakgrunn i at de kun har en lokal rolle som byttepunkt, og i konkrete vurderinger av områdenes utbyggingspotensial. Det redegjøres her for disse fem områdene.

19.1 Breivoll

Området er i KPA 2015 vist som fremtidig kollektivknutepunkt, med tanke på jernbanestasjon eller stasjon på en ny T-bane fra Økern. I forslag til ny arealdel er Breivoll vist som U3-område, med rekkefølgebestemmelse om at banebasert tilbud skal være sikret før utbygging kan igangsettes. Det er ikke avklart når baneutbygging kan skje, men det antas å ligge et stykke frem i tid.

En teoretisk beregning av utbyggingspotensialet viser at reduksjon fra 125 til 100 prosent OU gir reduksjon i boligantallet fra nærmere 3 900 boenheter til ca. 3 000. Det foreligger imidlertid en veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for området, der det er gjort mer konkrete vurderinger av utbyggingspotensialet, og der anslås 3 000 boenheter. Den reelle nedgangen i boligpotensial antas derfor å være marginal.

19.2 Furuset

Furuset er et lokalt kollektivknutepunkt som har vært vurdert som et større knutepunkt, bla. med bakgrunn i en mulig ny T-bane mellom Økern og Furuset via Breivoll. Det fremstår nå som lite sannsynlig at eventuell utbygging av denne T-baneforbindelsen vil gå til Furuset, og utbyggingen antas også å ligge langt frem i tid. Begrunnelsen for en særlig høy tetthet på Furuset er derfor svekket.

I tillegg kommer at det er utarbeidet en områderegulering for Furuset, som blant annet omfatter utviklingsområdet fra KPA 2015. Områdereguleringen viser en områdetetthet på mellom 66 og 75 prosent, avhengig av hvorvidt lokk over E6 etableres. Det kan være mindre avvik mellom beregningsmetodene for denne områdetettheten og kommuneplanens områdeutnyttelse, men det kan likevel antas at samlet potensial i områdereguleringen ligger godt innenfor den reduserte rammen i ny KPA. Utnyttelsen fastsatt i reguleringsplanen gjelder foran kommuneplanen, og utnyttelsen som fastsettes i kommuneplanen vil først få betydning dersom det skulle bli aktuelt med en ny regulering av området. Med grunnlag i dette vurderes at endret utnyttelse i kommuneplanen ikke får konsekvenser for boligpotensialet på Furuset.

19.3 Grorud stasjon

Grorud stasjon er et lokalt kollektivknutepunkt, med byttemulighet mellom tog og buss, og denne rollen ligger til grunn for vurdering av utnyttelsen i området.

En teoretisk beregning av utbyggingspotensialet viser at reduksjon fra 125 til 100 prosent OU gir reduksjon i boligantallet fra nærmere 1750 boenheter til ca. 1400. Det pågår arbeid med planprogram med veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for området, og foreløpige beregninger viser et anslått boligantall på mellom 500 og 1300 boenheter. Selv med maksimalt boligantall vil boligantallet derfor ligge under beregningen for 100 prosent OU. Det betyr at den reduserte utnyttelsen ikke gir vesentlig endring i fremtidig boligantall.

19.4 Hauketo

Området har i dag funksjon som et lokalt kollektivknutepunkt, og denne rollen ligger til grunn for vurdering av utnyttelsen i området. Området har ellers planfaglige utfordringer som begrenser mulighetene for tett bymessig bebyggelse, blant annet med terreng, transportårer og vassdrag.

En teoretisk beregning av utbyggingspotensialet viser at reduksjon fra 125 til 100 prosent OU gir reduksjon i boligantallet fra nærmere 700 boenheter til ca. 550. Det var igangsatt et planarbeid for Hauketo, og vurderinger av utbyggingsmuligheter der viste at det var vanskelig å oppnå en utnyttelse opp mot 125 prosent OU. Den reelle reduksjonen i potensial antas derfor å være noe mindre enn de 150 beregningen viser. Konsekvensen for det samlede arealpotensialet er derfor begrenset.

19.5 Ryen/Manglerud

Med utvikling av Bryn/Helsfyr har ikke Ryen en viktig regional rolle i kollektivsystemet, men har fortsatt en lokal rolle som byttepunkt. Dette tilsier en utnyttelse på linje med vanlige utviklingsområder.

En teoretisk beregning av utbyggingspotensialet viser at reduksjon fra 125 til 100 prosent OU gir reduksjon i boligantallet fra nærmere ca. 3300 boenheter til ca. 2600. En overordnet vurdering av området tilsier imidlertid at det høyeste potensialet kan være vanskelig å oppnå. Det særlig med bakgrunn i vei- og banesystemet som vil være barrierer og beslaglegge areal også om ny E6 Oslo øst etableres. Begrensningen som gis av eksisterende bebyggelse og kulturminnehensyn vil også kunne begrense utnyttelsen. Reduksjonen i utnyttelse vurderes derfor til å være mindre enn den teoretiske beregningen viser.

20 Andre endringer

20.1 Kartfesting av prioriterte stasjonsnære områder i ytre by

Prioriterte stasjonsnære områder (PSO) inngår ikke i den juridiske delen av KPA 2015 eller KPS 2025, men er omtalt i KPS 2018. Det anbefales nå å ta inn 14 slike områder i arealdelen med juridisk bindende virkning, med avmerking i temakart og egne bestemmelser. Konsekvensen av dette er at områdene får mer forutsigbare rammer for utviklingen.

Samtidig som disse områdene prioriteres, blir muligheten for fortetting ved andre stasjoner redusert. Dette medfører at eksisterende bomiljøer, kulturminner og grønnstruktur rundt disse stasjonene kan bevares. Det kan også medføre noe redusert utbyggingspotensial, men dette bidraget er beregnet som forholdsvis lite. Det samlede boligpotensialet i arealdelen er uansett vurdert som tilstrekkelig i planperioden.

20.2 Idrettsanlegg endret fra grønnstruktur til byggeområde

Etter dagens plan- og bygningslov skal større idrettsanlegg, som fotballstadioner og haller, vises som «idrettsanlegg», et underformål til bebyggelse og anlegg. I KPA 2015 ligger en del slike anlegg innenfor områder avsatt til grønnstruktur, og disse endres derfor i planforslaget til bebyggelse og anlegg – idrettsanlegg.

Dette er områder som allerede er bebygde, eller har større anlegg som ikke kan betegnes som del av grønnstrukturen. Endring i arealformål medfører ingen endring av den faktiske situasjonen. KPA 2015 har en bestemmelse som åpner for mindre tiltak på slike eiendommer, og lignende bestemmelse er tatt inn også i den nye planen.

Konsekvensen av endringen er kun at formålet blir i samsvar med dagens situasjon, dvs. som bebygd med, eller i bruk for større anlegg. Arealavgrensningen er satt slik at den kun tar med områder som er i bruk til tyngre idrettsanlegg, og ikke omfatter tilliggende grønnstruktur.

20.3 Byggeforbud langs vassdrag i byggesonen

I planforslaget er alle hovedvassdrag og sidevassdrag definert i temakart T4 Naturmiljø og vassdrag. Bestemmelsene fastsetter krav til byggeforbudssone på 20 m for hovedvassdrag og 12 m langs sidevassdrag i byggesonen. Dette er en endring fra KPA 2015, der det kun var en tekstlig definisjon av hovedvassdrag, og byggeforbudet var gitt som en retningslinje.

Konsekvensen av kartfestingen er at det nå er entydig hvilke vassdrag som har hvilken byggeforbudssone, noe som gir forutsigbarhet for alle parter. Konsekvensen av at byggeforbudet nå er satt som bestemmelse, er at natur-, friluftsliv- og kulturverdier langs vassdraget får en forsterket beskyttelse mot tiltak. Endringen er derfor positiv for disse interessene. For å sikre mulighet for tilrettelegging for allment friluftsliv og ivaretagelse av kulturminner, åpner bestemmelsene for turveier og ivaretagelse av bygg og anlegg i sonen. Konsekvenser for miljø og samfunn vurderes derfor som positive.

Endring fra retningslinje til bestemmelse gir samtidig en innstramming som kan få konsekvenser for grunneiere langs vassdraget. Bestemmelsen gir et klarere grunnlag for å avslå søknader og planer for nye tiltak i disse områdene, og endringen kan derfor medføre redusert mulighet til å gjennomføre bygge- og anleggstiltak.

Retningslinjen om byggefrie belter langs vassdragene i KPA 2015 er videreført fra tidligere planer, og har vært en del av vurderingsgrunnlaget for tiltak langs vassdrag i flere tiår. Prinsippet om restriksjoner for tiltak langs vassdrag er derfor innarbeidet og kjent for de fleste av de berørte. Med grunnlag i dette veletablerte prinsippet vurderes derfor konsekvensen av endring fra retningslinje til bestemmelse som begrenset.

20.4 Hensynssoner for kollektivakser i Hovinbyen

I planforslaget er det satt av hensynssoner for å sikre at ny utbygging ikke hindrer fremføring av nødvendig kollektivtilbud til den store byutviklingen i Hovinbyen.

Hensynssonen kan skape usikkerhet om plassering av bebyggelse og utforming av gater og byrom langs disse traseene. Det er derfor viktig at det igangsettes planlegging som gir mer detaljert avklaring av kollektivtilbudet, og hvilke plasskrav det vil ha på ulike deler av strekningene.

20.5 Løsning for utenriksfergene

Det ble i 2022 utarbeidet en utredning om utenriksfergene, som ser på alternative løsninger for fremtidig plassering av terminal for fergene. I vurderingen inngår dagens terminaler ved Hjortnes og Vippetangen, og et nytt alternativ ved Kongshavn. Utredningen er oversendt for politisk behandling. Byrådet anbefaler Kongshavn, og bystyret har enda ikke avgjort saken.

I påvente av beslutning om valg av løsning videreføres arealbruken fra KPA 2015, og alle de tre alternativene avsettes som havneområde. Havneområdet på Vippetangen er markert i kartet med trekantsymbol, for å markere usikkerheten som knytter seg til fremtidig arealbruk. Dersom beslutning om valg av løsning gjøres før kommuneplanen vedtas, vil plankartet endres i samsvar med dette.

Del 6 • Vestentlige utredninger

21 Redusert boligpotensial

Planforslaget har endringer i utviklingsområdene som medfører at det beregnede boligpotensialet i disse områdene går noe ned, se vedlegg for utfyllende beskrivelse av metoden.

Det gjelder følgende endringer:

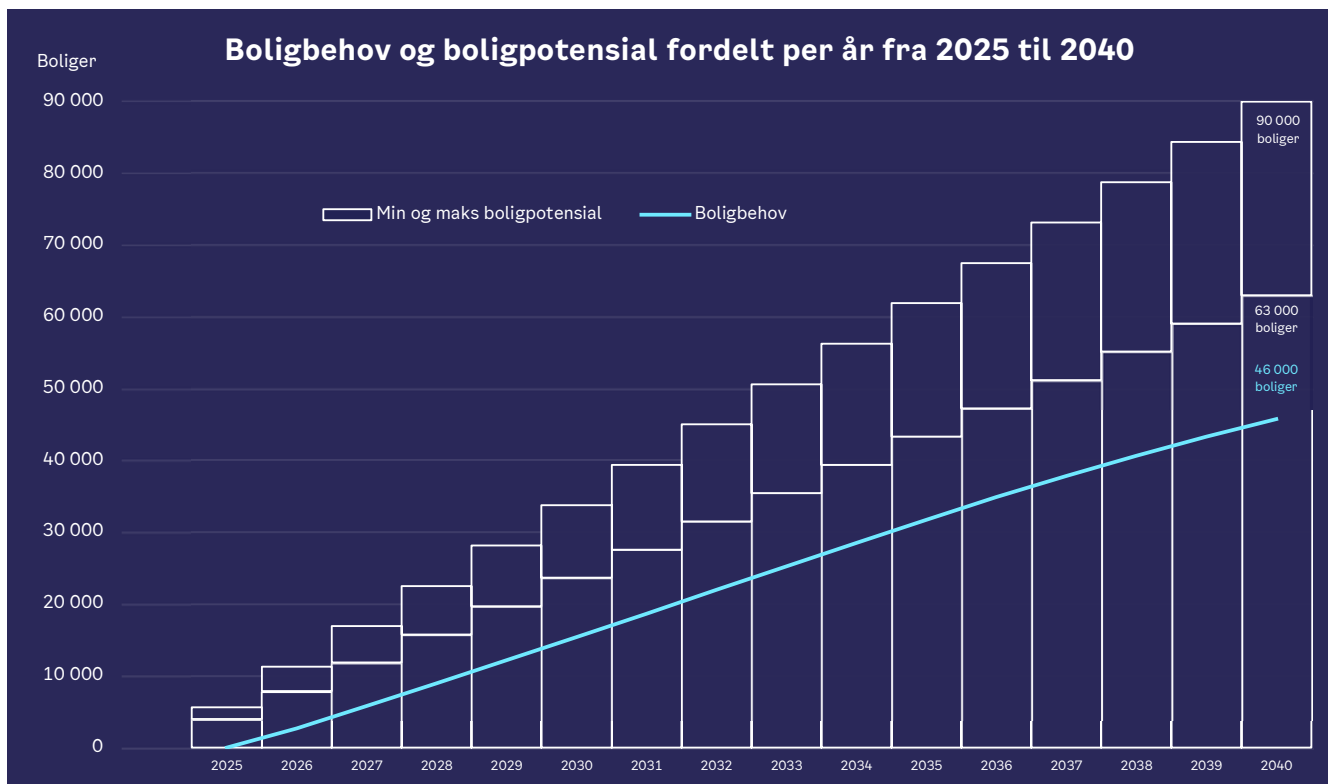
- Utviklingsområder der næring nå i større grad prioriteres foran bolig, dvs. U5- og U6-områder, jf. del 4.
- Utviklingsområder som anbefales tatt ut og endret til nåværende bebyggelse og anlegg, jf. del 4 og 5.
- Utviklingsområder som får redusert utnyttelse, jf. del 5.
- Muligheten for stasjonsnær fortetting begrenses nå til noen prioriterte områder, jf. del 5.

Områdene som omfattes av endringene har et beregnet potensial som kan betraktes som lite realistisk. I Groruddalen tilsier bla. grunnforhold, miljøbelastninger og behov for næringsarealer at det

beregnete potensialet ville vært vanskelig å nå. For utviklingsområdene i den tette byen viser erfaring at kulturminner, eksisterende bebyggelse og kvalitetskrav begrenser fortettingspotensialet.

Konsekvensen av at potensialet reduseres i disse konkrete områdene må vurderes i sammenheng med det totale boligpotensialet i planen. Det sentrale behovet er å sikre at det samlet sett er tilstrekkelig areal for boligbygging i planperioden, og at det ligger til rette for variasjon og kvalitet i boligtilbudet.

Boligbehovet vurderes ut fra befolkningsfremskrivninger, og den antatte befolkningsveksten er nå redusert sammenlignet med prognosen i KPA 2015. Mellomalternativet i Oslo kommunes befolkningsfremskriving fra 2025 anslår at kommunen vil ha omtrent 799 000 innbyggere i 2040, en økning på 74 900 innbyggere mot 724 290 per 1. januar 2025. Dette tilsvarer en økning på 10 prosent. Det gir behov for omtrent 46 000 nye boliger fra 2025 til 2040.



Figur: Beregnet boligbehov per år (med grønn strek) sammenstilt med boligpotensialet som planen tilrettelegger for fram til 2040. Boligpotensialet er fordelt likt per år, og viser anslått minimum- og maksimum potensial med utgangspunkt i føringene for boligandel i utviklingsområdene.

Det anslåtte utbyggingspotensialet som planforslaget legger til rette for i planperioden mot 2040 er mellom 63 000 og 90 000 boliger. Dette omfatter kun boliger som det vurderes som sannsynlig at kan bygges innen 2040, når man tar hensyn til bla. rekkefølgekrav og byggemodenhet. Det betyr at mange områder antas å kun være delvis utbygd i 2040, og at resterende boligpotensial vil komme etter planperioden. Det totale boligpotensialet, uten denne periodiseringen, er et beregnet utbyggingspotensial fra 90 000 til 121 000 boliger.

Bakgrunnen for at dette angis som et intervall, er at boligandelen i mange områder er gitt som et spenn, og at faktiske bolig tall først vil være klare ved regulering og utbygging av områdene. Dette betyr at det er tilstrekkelig potensial for planperioden, med en vesentlig buffer for eventuelle endringer i befolkningsutvikling.

22 Transportanalyse og klimaeffektanalyse

Til det første planforslaget som var til høring høsten 2023 ble det gjennomført både en transportanalyse og klimaeffektanalyse. Det er ikke gjennomført en ny transportanalyse til planforslaget, da nye analyser ikke vil gi betydelig utslag på et overordnet nivå. Klimaeffektanalysen er oppdatert med ny analyse av klimautslipp fra arealbruksendringer i planforslaget 2026.

22.1 Transportanalyse

Det er gjennomført en samlet transportanalyse av planforslaget med transportmodellen RTM23+. Den modellerer reiser i Oslo og Akershus og i enkelte kommuner utenfor dette området, som Drammen og Moss. Dette kalles modellområdet. Analysen gir kunnskap om endringer av totalt transportomfang, reisemiddelfordeling og reisevaner som følge av endret arealbruk. Det er tre beregningsalternativer som er modellert i analysen:

- Dagens situasjon slik den var i 2019 før Covid-19-pandemien
- Nullalternativ 2040: fremtidsscenario for år 2040 med arealutvikling i samsvar med KPA 2015. Transportinfrastruktur som er under bygging eller som anses som sikret finansielt er lagt inn som fremtidig transportsystem.

Oppsummert betyr dette at redusert boligpotensial i noen utviklingsområder ikke fører til underdekning av boligbehovet i planperioden. Det bidrar derimot til å oppnå målsetninger om å tilrettelegge for næringsliv og ivareta kulturminner.

Dersom befolkningsutviklingen skulle vise seg å avvike fra dagens befolkningsfremskrivninger, kan dette håndteres gjennom tiltak for en raskere utbygging. Mulige løsninger kunne være å tilrettelegge for at boligpotensial som er periodisert etter 2040 kan igangsettes tidligere. Det gjelder blant annet Gjersrud-Stensrud. I enkelte utviklingsområder eller prioriterte stasjonsnære områder kan en offentlig planinnsats bidra til raskere igangsetting, gjennom å samordne grunneiere, tilrettelegge felles infrastruktur e.l. Det er også flere stasjonsnære områder som kan tas inn som prioriterte stasjonsnære områder, eller som utviklingsområder.

- Planalternativ 2040: fremtidsscenario for år 2040 som innebærer arealutvikling i henhold til planforslaget. Øvrige inndata er de samme som i nullalternativet.

Dagens situasjon og nullalternativ 2040 fungerer som sammenligningsgrunnlag for planalternativ 2040. I tillegg er det gjennomført følsomhetsberegninger der arealbruken i planalternativ 2040 er kombinert med ulike transporttiltak.

I nullalternativ 2040 og planalternativ 2040 øker befolkningen og antall arbeidsplasser i henhold til Statistisk sentralbyrås befolkningsfremskrivninger. Befolknings- og arbeidsplassveksten plasseres der det skal bygges nye bolig- og næringsarealer i samsvar med innlagt arealbruk i nullalternativ 2040 og planalternativ 2040. Både KPA 2015 og planforslaget legger til rette for flere boliger og næringsarealer enn fremskrevet økning i befolkning og arbeidsplasser. Veksten i antall personer og arbeidsplasser er derfor likt mellom de to alternativene. Forskjellen er hvor veksten kommer. Vedlegget med transportanalysen beskriver disse forskjellene detaljert.

22.2 Resultater fra transportanalysen

I hele modellområdet øker antall personturer med alle reisemidler med 14 prosent fra dagens situasjon til planalternativ 2040. Dette er likt med økningen i befolkning. Økningen i prosent er størst for reiser med kollektivtrafikk (18 prosent), deretter gange (15 prosent), reiser som bilfører (12 prosent), reiser som bilpassasjer (10 prosent) og til slutt sykkel (6 prosent). Forbedringer i kollektivtilbudet bidrar til at veksten i kollektivtrafikk er større enn befolkningsveksten.

Planforslaget bidrar til å redusere andelen reiser med bil og øker bruk av gange, sykkel og kollektivtrafikk i modellområdet sammenlignet med nullalternativ 2040.

Arealbruken i planforslaget sammenlignet med nullalternativ 2040/KPA 2015 gir:

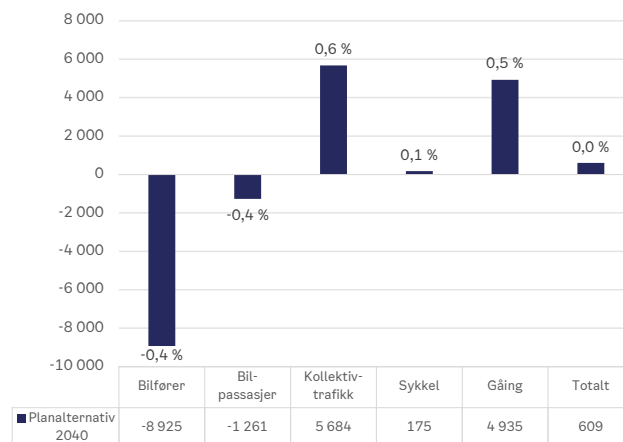
- 0,6 prosent flere reiser med kollektivtrafikk
- 0,5 prosent flere reiser til fots
- 0,1 prosent flere reiser med sykkel
- 0,4 prosent færre reiser som bilfører
- 0,4 prosent færre reiser som bilpassasjer

Sammenlignet med dagens situasjon fører planforslaget til forskjellige effekter på mengden trafikk i ulike deler av Oslo. Alle områder får en økning fra dagens situasjon i antall kilometer kjørt med personbil per døgn (utenom helg og ferie) som følge av befolknings- og arbeidsplassvekst. Prosentøkningen er størst i Hovinbyen, Groruddalen og Oslo sør. I Oslo vest er økningen mindre, som følge av bompengeneinnkreving ved ferdigstillelse av veiprosjektet E18 Lysaker – Ramstadsletta. Økningen er minst i Indre by og Fjordbyen og sentrum.

Sammenlignet med KPA 2015 bidrar planforslaget til en reduksjon i Hovinbyen på 1 prosent, i Groruddalen på 2 prosent, og i Oslo sør på 2 prosent. I Indre by gir planforslaget en økning på rett under 1 prosent. I Oslo vest og Fjordbyen og sentrum gir planforslaget tilnærmet ingen endring sammenlignet med KPA 2015.

Økningen i reiser med kollektivtrafikk og til fots kommer som følge av at arealbruksendringer fra KPA 2015 til planforslaget gir flere bosatte og arbeidsplasser i nærheten av kollektivtilbud og i tettbygde områder med korte gangavstander til daglige gjøremål. Likevel viser transportanalysen at arealbruken i planforslaget kombinert med planlagt transportinfrastruktur ikke alene er tilstrekkelig for å nå mål om reduksjon i biltrafikk frem mot 2040.

Endret antall turer sammenliknet med nullalternativ 2040



Figur: Beregnet endring i antall personturer per normale virkedøgn i hele modellområdet til RTM23+ i Planalternativet sammenliknet med Nullalternativet i 2040, fordelt på transportmiddel. Prosenttallene på toppen av hver søyle viser relativ endring.

23 Klimaeffektanalyse

Klimaeffekten av forslag til ny arealdel er vurdert med Klimaeffektanalyseverktøy for kommuneplanens arealdel og NIBIOs klimagasskalkulator.

Klimaeffektanalyseverktøyet er utviklet av SINTEF og CICERO på oppdrag for Oslo kommune, med midler fra Klimasats. Formålet med verktøyet er å kunne produsere en kvalitativ samlet vurdering av hvilke konsekvenser de overordnede grepene i planforslaget har for klimagassutslipp fra tre utslippskilder:

- mobilitet
- arealbruksendringer
- byggevirkosomhet

Til høringsforslaget 2026 er utslipp fra arealbruksendringer beregnet med NIBIOs klimagasskalkulator istedenfor klimaeffektanalyseverktøyet.

Analysen ser på tre ulike situasjoner eller alternativer:

1. Nullalternativet: kommuneplanens arealdel 2015
2. Planalternativet: nytt forslag til arealdel
3. Dagens situasjon, som er sammenligningsgrunnlag for nullalternativet og planalternativet.

Resultater fra analysen viser effekten av den overordnede arealdisponeringen i grove trekk. Analysen gjør det mulig å sammenligne klimaeffekten fra planforslaget med dagens situasjon og med kommuneplanens arealdel 2015 (KPA 2015), som fungerer som nullalternativet i analysen. Analysen er gjennomført med vurderingsperiode til 2040, det

samme som planhorisonten til forslaget til ny arealdel.

Det er laget to ulike scenarioer for utbygging som grunnlag for å vurdere klimaeffekten av planforslaget.

Scenario 1 vurderer utbygging med samme mengde boliger og næringsareal som er brukt i transportanalysen. I transportanalysen er framskrevet befolknings- og arbeidsplassvekst, i henhold til SSBs befolkningsframskrivninger, det som styrer total vekst i antall boliger og næringsareal i kommunen til 2040. Både KPA 2015 og forslag til ny arealdel har et plangrep som gir et potensial for vekst av nye boliger og næringsarealer som er større enn behovet framskrevet befolknings- og arbeidsplassvekst skaper. Det betyr at antall boliger og næringsareal som er lagt inn i transportanalysen er nedjustert så det møter dette behovet. Dette behovet kalles også dimensjoneringsgrunnlaget for vekst. Nedjusteringen er den samme forholdsmessig mellom byggeområdene. Scenariet inkluderer utslipp fra arealbruksendringer og mobilitet.

Scenario 2 vurderer full utbygging av alt bolig- og næringspotensialet i utviklingsområdene og indre by/ den tette byen i KPA 2015 og i planforslaget, i henhold til føringene i hver plan. Potensialet i dette scenarioet er ikke periodisert med antall boliger og næring som sannsynligvis bygges ut før og etter 2040, men inkluderer istedenfor det fulle utbyggingspotensialet i hver plan. Scenarioet illustrerer en tenkt situasjon der alt utbyggingspotensial bygges ut over de neste 20 år, og vil vise hvor mye «iboende» klimautslipp fra byggevirksomhet hver plan har. Det totale bolig- og næringspotensialet i hver plan er betraktelig høyere enn det som mest sannsynlig vil bygges ut over de neste 20 årene og resultatene for klimautslipp fra dette scenarioet kan derfor ikke betraktes som sannsynlig å skje over bare 20 år.

Forskjellen mellom planalternativet og nullalternativet er mengden utbygging. Planalternativet har også en noe mindre grad av riving av eksisterende bebyggelse lagt inn for å teste den nye arealdelens tiltak for å øke graden av gjenbruk av bygg. Scenarioet inkluderer utslipp fra arealbruksendringer som er de samme som i scenario 1. Mobilitet er ikke inkludert i scenarioet siden data for mobilitet kommer fra transportanalysen der beregningen er gjort med vekst i boliger og arbeidsplasser tilpasset befolkningsframskrivningen.

Kombinert vil scenarioene gi grunnlag for en samlet vurdering av forskjellene i samlet klimaeffekt fra nullalternativet og planalternativet. Resultatene kan ikke betraktes som et regnskap for klimautslipp fra 2020 til 2040, men analysen vil heller gi

kunnskap om hva som gir størst klimautslipp av de tre utslippskildene og gjøre det mulig å kvalitativt sammenligne de to alternativene.

23.1 Resultater fra klimaeffektanalysen

Resultatene fra klimaeffektanalysen viser forskjellen i utslipp over 20 år mellom planalternativet og nullalternativet for byggevirksomhet, arealbruksendringer og mobilitet. Utslippene inkluderer direkte og indirekte utslipp. Som referanse på hva mengden utslipp tilsvarer var Oslo kommunes direkte utslipp innenfor kommunenes grenser på 1 047 717 tonn CO₂-ekvivalenter i 2021 ¹.

Analysen viser at planalternativet samlet sett kan føre til noe mindre klimautslipp over 20 år enn nullalternativet:

- Mobilitet: 18 024 tonn CO₂-ekvivalenter mindre enn nullalternativet ved befolkningsvekst i henhold til befolkningsframskrivningen. Endringen skyldes endring i utbyggingsmønster i planalternativet. Sammenlignet med dagens situasjon er det store kutt i klimautslipp fra mobilitet som hovedsakelig skyldes en stor økning i andelen elbiler.
- Arealbruksendringer: 129 073 tonn CO₂-ekvivalenter mindre enn nullalternativet grunnet oppdatering av plankartet med areal regulert til grønnsstruktur og LNFR etter 2015.
- Byggevirkosomhet: Ved utbygging som er justert i henhold til framskrevet befolkningsvekst (scenario 1) er det ingen forskjell i klimautslipp siden mengden utbygging er den samme. Økt grad av gjenbruk av eksisterende bygningsmasse kan gi store kutt i klimautslipp.

Ved full utbygging av bolig- og arbeidsplasspotensialet (scenario 2) i hvert av alternativene, inkludert utslipp fra renovering, kan planalternativet føre til 442 596 tonn CO₂-ekvivalenter mindre klimautslipp enn nullalternativet. Denne forskjellen skyldes mindre utbygging av ny bygningsmasse grunnet redusert potensial samt økt grad av gjenbruk. Forskjellen illustrerer mulige klimautslipp fra byggevirksomhet, men må ikke betraktes som sannsynlig klimautslipp over 20 år siden mengden utbygging tilsvarer en vekst langt utover befolkningsframskrivningens anslag.

Resultatene viser at utslippene fra byggevirksomhet er den største utslippskilden blant det som er inkludert i analysen. Scenario 2 med full utbygging av potensialet viser tydelig at økt gjenbruk vil kunne gi store kutt i klimautslipp.

Scenario 1 – befolkningsjustert utbygging

I scenario 1 er det endringer i utslipp fra nullalternativet til planalternativet fra arealbruksendringer og mobilitet. Totalt er klimautslippene over 20 år 147 097 tonn CO₂-ekvivalenter mindre i planalternativet sammenlignet med nullalternativet.

Fra byggevirksomhet er det like store klimautslipp mellom nullalternativet og planalternativet ettersom mengden utbygging er justert ned til befolkning- og arbeidsplassveksten som i transportanalysen. Sammenlignet med dagens situasjon fører null- og planalternativet til utslipp over 20 år på 1 331 385 tonn CO₂-ekvivalenter fra bygging av nye boligbygg og næringsbygg, og 2 639 454 tonn CO₂-ekvivalenter fra renovering av bolig- og næringsbygg (gjenbruk av eksisterende bygningsmasse).

Utslipp fra renovering er det samme mellom alternativene på grunn av måten klimaeffektverktøyet beregner graden av renovering. Renoveringsgraden i klimaeffektanalyseverktøyet avhenger av andel eksisterende bygningsmasse som beholdes. I dette scenariet er eksisterende bygningsmasse i stor grad beholdt for begge alternativet. Dette er gjort fordi nedjusteringen av mengden utbygging til befolkningsvekst gjør at det i de aller fleste utviklingsområder ikke er behov for riving av eksisterende bebyggelse for å få plass til vekst av boliger og næringsareal per utviklingsområde innenfor føringene for områdeutnyttelse i hvert av

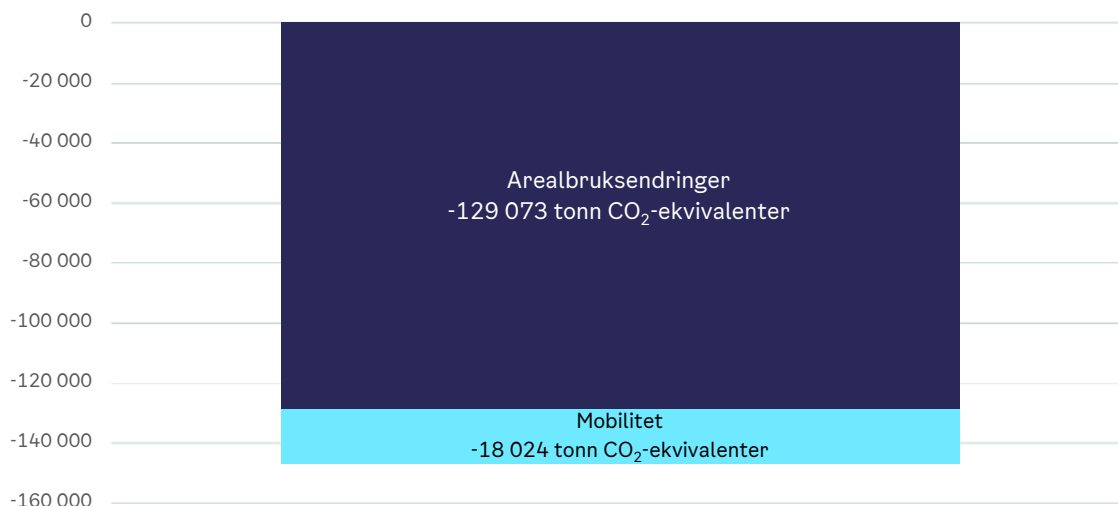
alternativene. I realiteten vil utviklingsområder bygges ut med fullt potensial i ulike rekkefølge istedenfor at alle får noe nedjustert vekst. Dette scenariet har derfor sannsynligvis høyere grad av gjenbruk enn det som vil være reelt, og dermed er utslippene fra renovering også større. Det gjøres på denne måten fordi dette er samme måte veksten er nedjustert i transportanalysen og gjør det mulig å bruke mobilitetsdata som er sammenlignbare med de andre utslippskildene. Utslipp fra Scenario 2 gir innsikt i utslipp når mindre av eksisterende bygningsmasse beholdes.

Kilde klimagassutslipp	Nullalternativ	Planalternativ	Differanse
Renovering boligbygg	1 436 090	1 436 090	0
Renovering næringsbygg	1 203 364	1 203 364	0
Bygging nye boligbygg	1 103 540	1 103 540	0
Bygging nye næringsbygg	227 845	227 845	0
Arealbruksendringer	752 514	623 441	-129 073
Mobilitet	-1 043 562	-1 061 586	-18 024
Totalt	3 679 791	3 532 694	-147 097

Tabell: Resultater fra scenario 1 befolkningsjustert, i tonn CO₂-ekvivalenter. Kolonne 1 og 2 viser klimautslippene over 20 år sammenlignet med dagens situasjon (2020) for nullalternativet og planalternativet. Kolonne 3 viser forskjellen i klimautslipp mellom de to alternativene.

Scenario 1 Endring klimagassutslipp fra nullalternativ til planalternativ

Scenario 1 - klimagassutslipp endring fra nullalternativ til planalternativ



For arealbruksendringer gir forslaget til ny arealdel kutt i klimagassutslipp på 129 073 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år som skyldes nye områder regulert til skyldes nye reguleringer for grønnstruktur og LNFR-reguleringsformål. Plankartet i forslaget til ny arealdel er oppdatert med områder som er regulert etter 2015, hovedsakelig områderegulering for Gjersrud-Stensrud. I tillegg er områder på Bånkallia og Hauketo øst omdisponert fra framtidig bebyggelse og anlegg til grønnstruktur.

Fra mobilitet er det et kutt på 18 024 tonn CO₂-ekvivalenter fra nullalternativet til planalternativet. Dette skyldes at transportmodellberegningen av planalternativet gir 311 672 færre kjørte kilometer over 20 år sammenlignet med nullalternativet. Nedgangen i antall kjørte kilometer forklares av endring i utbyggingsmønster fram til 2040. Sammenlignet med dagens situasjon viser klimaeffektanalysen at klimagassutslipp fra mobilitet reduseres med over 1 000 000 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år for både nullalternativet og planalternativet. Dette skyldes at transportanalysen forutsetter at andelen elbiler gradvis øker fra 19 prosent til 87 prosent i 2040. Mobilitet er lagt inn som summen av antall kjørte kilometer over 20 år fra transportanalysen. Alle reiser som starter og/eller slutter i Oslo er inkludert.

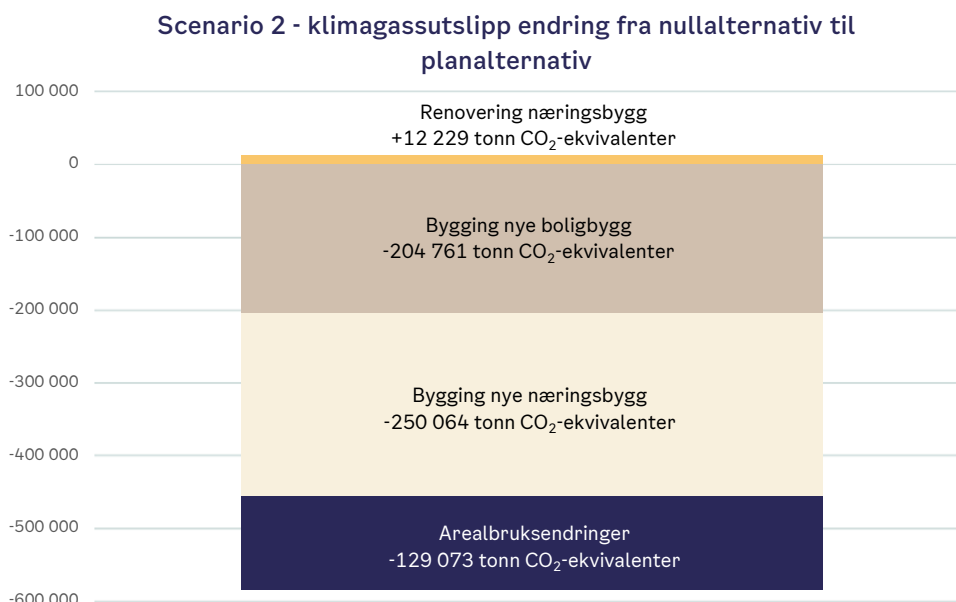
Scenario 2 – full utbygging av potensialet

I scenario 2 gir analysen tall på utslipp fra byggevirksomhet, inkludert nybygging og renovering, og arealbruksendringer. I scenarioet er klimautslipp ved bygging av det totale bolig- og næringspotensial i nullalternativet og planalternativet analysert. Utbygging av færre boliger totalt og færre næringsarealer kombinert med økt gjenbruk av eksisterende bygningsmasse gir forskjellen i klimautslipp mellom de to alternativene. En vesentlig årsak til redusert boligmengde er blant annet endring fra utviklingsområde i KPA15 til U6-utviklingsområder, jf. kap. 5 og 21.

Kilde klimagassutslipp	Nullalternativ	Planalternativ	Differanse
Renovering boligbygg	1 436 046	1 436 046	0
Renovering næringsbygg	947 365	959 593	12 229
Bygging nye boligbygg	2 233 023	2 028 262	-204 761
Bygging nye næringsbygg	3 137 850	2 887 786	-250 064
Arealbruksendringer	752 514	623 441	-129 073
Mobilitet	0	0	0
Totalt	8 506 798	7 935 129	-571 669

Tabell: Resultater fra scenario 2 full utbygging av potensialet, i tonn CO₂-ekvivalenter. Kolonne 1 og 2 viser klimautslippene over 20 år sammenlignet med dagens situasjon (2020) for nullalternativet og planalternativet. Kolonne 3 viser forskjellen i klimautslipp mellom de to alternativene.

Scenario 2 Endring klimagassutslipp fra nullalternativ til planalternativ



Det er samlet 442 596 tonn CO₂-ekvivalenter mindre utslipp ved utbygging av samlet potensial i planalternativet sammenlignet med nullalternativet. 250 065 tonn mindre fra bygging av nye næringsbygg og 204 761 tonn mindre fra bygging av nye boligbygg. Økt grad av renovering av eksisterende næringsbygg gir en økning på 12 229 tonn.

Full utbygging av potensialet til 2040 er ikke nødvendig for å dekke behovet for boliger og arbeidsplasser til 2040 hvis den faktiske befolkningsveksten ligner på framskrevet befolkningsvekst. Det er derfor usannsynlig at det vil bygges ut like store mengder boliger og næringsareal som i scenario 2 i løpet av bare 20 år.

Hensikten med scenariet er heller å illustrere omfanget av utslipp fra nybygging av en viss mengde og kuttene i klimautslipp som kan oppnås med økt grad av gjenbruk. Scenariet viser at potensialet for å kutte klimautslipp fra gjenbruk av eksisterende bygningsmasse er stort og sannsynligvis større enn potensialet for kutt av klimautslipp fra de andre utslippskildene.

Klimautslipp fra arealbruksendringene er det samme som i scenario 1 siden samme endringer i reguleringsformål er lagt inn. I praksis vil arealbruksendringer registreres først gjennom byggesaker som vanligvis vil kreve en ny reguleringsplan. Dersom karbonrike arealer som skog og myr som er angitt som fremtidig bebyggelse og anlegg på plankartet blir omdisponert til grønnstruktur eller LNFR i påfølgende reguleringsprosesser, vil opptaket av klimagasser ikke forringes, og kutt i klimagassutslipp kan bli enda større. Likevel er det ikke arealbruksendringer som har størst effekt i dette scenarioet.

Mobilitet er ikke inkludert i scenario 2 fordi transportanalysen inkluderer utbygging justert etter framskrevet befolkningsvekst og er dermed ikke sammenlignbart med et scenario med full utbygging.

Referanser

1. <https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/klimagassutslipp-kommuner/?area=1010§or=-2>



Oslo

Oslo kommune

Postadresse: Rådhuset, 0037 Oslo

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