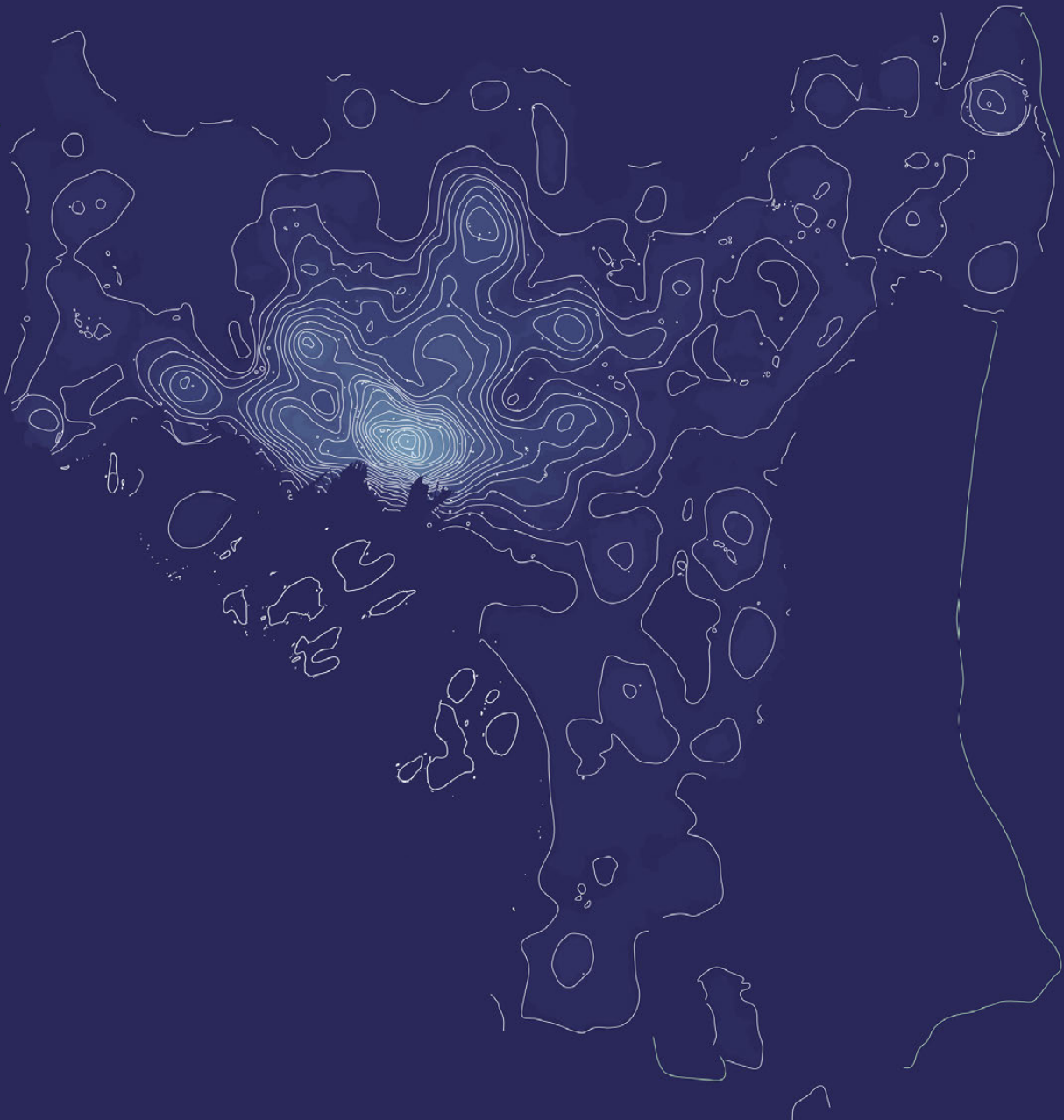




Oslo

Forslag til offentlig
ettersyn 14.04.2026



Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel

Oslo mot 2040



Innhold

1	Innledning..... 1	7	Stedsutvikling..... 31
	Formålet med arealdelen..... 1		Arkitektur og byform..... 31
	Samfunnsdelens byutviklingsstrategi..... 1		Kulturmiljø..... 31
	Overordnede rammer og forventninger..... 1		Etablering og/eller utvidelse
	Plandokumentene..... 2		av handels- og tjenestetilbud..... 37
2	Utgangspunkt for planarbeidet		Rekreasjonsareal..... 39
	og hovedtrekk i endringer..... 3		Torg og møteplasser..... 40
	Samfunnsendringer..... 3		Skoler og barnehager..... 40
	Befolkningsvekst og utbyggingsbehov..... 3	8	Økt boligbygging –
	Evalueringsav kommunepanens arealdel 2015..... 4		med kvalitet og variasjon..... 41
	Vesentlige endringer fra		Variert boligsammensetning og hyblifisering..... 41
	kommunepanens arealdel 2015..... 4		Uteoppholdsareal..... 42
3	Høringsperiode høst 2023..... 7	9	Allsidig og fremtidsrettet
4	Konsekvenser av planforslaget..... 7		næringsutvikling..... 43
	Samlet utbyggingspotensial..... 8		Variert næringsstruktur..... 43
	Trafikale konsekvenser..... 8		Innovasjonsdistrikter..... 44
	Klimaeffektanalyse..... 8	10	Blågrønn og klimatilpasset by med
5	Bestemmelser om prosess		naturmangfold..... 45
	og dokumentasjon..... 9		Vassdrag i byggesonen..... 45
	Virkninger av planen..... 9		Grønnstruktur..... 45
	Plankrav og krav til felles planlegging..... 9		Kartlagte naturtyper..... 47
	Rekkefølgekrav..... 10		Bevaring av natur..... 47
	Forutsigbarhetsvedtak..... 12		Bevaring av større trær i byggesonen..... 48
	Kartlegging, analyser og utredninger..... 13		Klimatilpasning og overvannshåndtering..... 48
6	Klimavennlig og bærekraftig byvekst..... 14		Marka..... 49
	Utvikling og fortetting..... 14		Drikkevann..... 50
	Mobilitet og transportsystem..... 24		Landbruk..... 53
	Lokalisering av virksomheter..... 26		Fjorden..... 53
	Bylogistikk og bydrift..... 27	11	Teknisk infrastruktur..... 55
	Lyd- og luftmiljø..... 29	12	Båndleggings-, sikrings- og faresoner..... 55
		13	Opphevelse av kommunedelplaner..... 56

Mål, rammer og prosess

Del 1

Kapittel 1

Innledning

Formålet med arealdelen

Kommuneplanens arealdel (KPA) gir rammer og betingelser for nye tiltak og ny arealbruk, og hvilke viktige hensyn som må ivaretas. Planforslaget er basert på planprogrammet, som ble fastsatt av bystyret 15.12.2021. Planprogrammet bygget på målene fra kommuneplanens samfunnsdel (KPS) fra 2018. I 2025 ble kommuneplanens samfunnsdel «Sammen skaper vi verdens beste by» vedtatt. Forslaget til ny arealdel bygger på den nye samfunnsdelen.

Målene arealdelen skal bidra til å nå er å:

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

Samfunnsdelens byutviklingsstrategi

Samfunnsdelens byutviklingsstrategi (2025) viderefører prinsippet om at utviklingen skal skje innenfra og ut, banebasert og gi en samordnet areal- og transportutvikling. Sammen med opprettholdelsen av markagrensen viderefører dette en tydelig langsiktig retning for byutviklingen.

Kommuneplanens samfunnsdel beskriver seks samfunnsflokke og fem hovedmål for kommunen. Arealdelen følger opp disse målene gjennom føringer for arealbruk og kvalitet i byutviklingen, blant annet knyttet til boligbygging, næringsutvikling, gode

stedskvaliteter, bærekraftig byvekst, ivaretagelse av blågrønn struktur og grønn mobilitet.

Overordnede rammer og forventninger

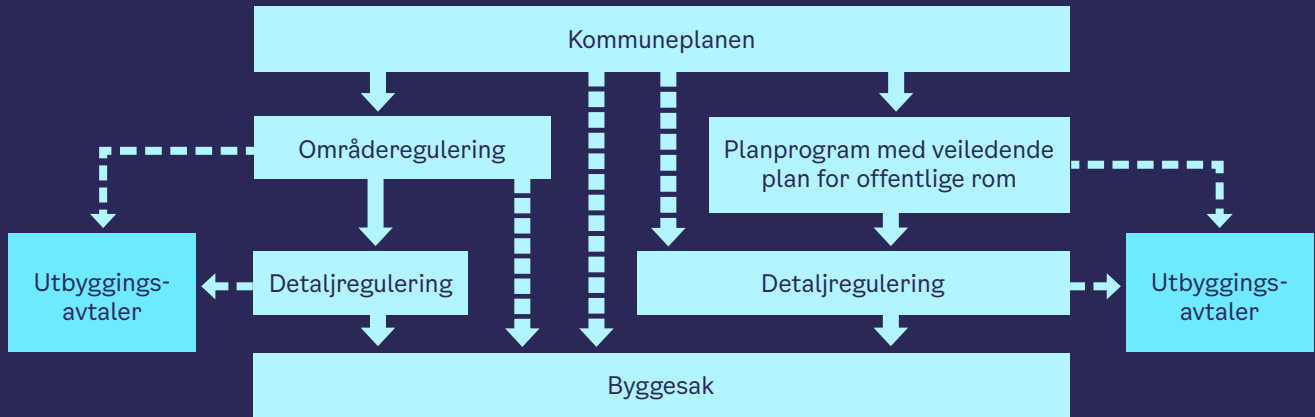
Siden 2019 har oppfølging av **FNs bærekraftsmål** vært en tydelig nasjonal forventning til regional og kommunal planlegging. Dette betyr at de tre bærekraftsdimensjonene sosial, økonomisk og klima og miljø er vurdert i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Plan- og bygningsloven fastsetter at prinsippet om **universell utforming** skal ivaretas i planleggingen. Universell utforming betyr i denne sammenhengen at arealbruken skal være slik at områder og bebyggelse skal kunne brukes av alle i så stor utstrekning som mulig.

I **Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging** forventes det at kommunene bidrar til å nå målene om reduserte klimagassutslipp, ansvarlig forbruk, ressursbruk, bevaring av naturmangfold og mindre ulikhet gjennom samfunns- og arealplanlegging. I forslag til kommuneplanens arealdel er dette fulgt opp gjennom flere ulike føringer og tiltak. Dette gjelder blant annet bestemmelser som stiller krav til klimagassvurderinger både til gjennomføring og ferdige bygg. Tilbakeføring av urealiserte byggeområder til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR) bidrar til reduserte klimagassutslipp. Styrking av grønn mobilitet gjør det lettere å sykle og gå, som er bra både for klima og for innbyggernes helse. Bestemmelser om boligvariasjon og krav til uteoppholdsareal gir stabile og trygge bomiljø. Det foreslås tilpasning til klimaendringer gjennom bestemmelser om overvann, grunnforhold og byggegrenser mot vassdrag i byggesonen.

Figur 1 Plansystemet

Planhierarkiet: Kommuneplanen gir de overordnede føringer for all plan- og byggesaksbehandling i kommunen. Dette kan skje enten gjennom føringer til områdeplaner som områderegulering eller planprogram med veiledende planer for offentlige rom eller direkte til detaljreguleringer og byggesaksbehandling.



Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er under revisjon. Formålet med planen er å legge til rette for et arealeffektivt utbyggingsmønster i regionen, med et effektivt, miljøvennlig transportsystem.

De fem statlige planretningslinjene (SPR) er fulgt opp gjennom føringer i planforslaget. Planretningslinjene er for vernede vassdrag (1994), for barn og planlegging (1995), for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021), for klima og energi (2024) og arealbruk og mobilitet (2025). Planforslaget følger opp disse retningslinjene gjennom blant annet bestemmelser om byggegrense mot vassdrag i byggesonen, om boligkvalitet og gode nabolag og etableringer av parker. Oslo kommunes langvarige byutviklingsstrategi gir en arealbruk som gjør det lett å velge gange, sykkel eller kollektivtrafikk mellom hverdagens målpunkter. SPR for klima og energi følges opp gjennom videreføring av krav til bruk av fjernvarme, utbygging på allerede bebygde arealer og krav til klimagassutredninger i byggeprosjekter.

Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging presiserer at de statlige planretningslinjene skal følges opp i kommunenes planlegging.

Kommuneplæns samfunnsdel (2025) er kommunens øverste styringsdokument, og legger føringer for hele kommunen som organisasjon. Samfunnsdelen har langsiktige mål som forteller hvilken retning kommunen og samfunnet skal utvikle seg i. Samfunnsdelen inneholder en byutviklingsstrategi, som konkretiserer kommunens mål gjennom strategiske grep for arealbruken i Oslo.

Plandokumentene

Kommuneplanens arealdel består av to plankart, juridiske bestemmelser, planbeskrivelse med konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) og seks temakart.

Plankart 1 viser i grove trekk hvor det kan bebygges og hvor det ikke kan bebygges.

Plankart 2 viser hvilke områder hvor det må tas særlige hensyn – enten ved å gi bestemmelser som sikrer de verdiene som er i området i dag fra menneskelig aktivitet eller bestemmelser som sikrer at innbyggerne ikke tar skade av å oppholde seg der eller av at det gjøres tiltak der.

De tematiske bestemmelsene gir føringer for hvordan et område skal utvikles, og hvilke vurderinger som må ligge til grunn før beslutninger tas.

Bestemmelsene til arealformålene gir føringer for hva som kan bygges hvor, og hvor mye.

Til noen bestemmelser er det utarbeidet egne temakart. Disse brukes i planleggingen sammen med kart i kommunens planinnsyn, som jevnlig oppdateres:

- T1 Utvikling og fortetting
- T2 Områder med plankrav
- T3 Nabolag
- T4 Naturmiljø og vassdrag
- T5 Kulturmiljøinteresser
- T6 Støy

Temakart T3 og T4 er juridisk bindende.

Kapittel 2

Utgangspunkt for planarbeidet og hovedtrekk i endringer

I arbeidet med nytt forslag til kommuneplanens arealdel er det lagt vekt på at arealdelen skal være overordnet og at den ikke skal inneholde bestemmelser med unødvendig detaljering. I utgangspunktet skal arealdelen heller ikke omfatte bestemmelser som er dekket av annet regelverk, men det kan forekomme unntak fra dette blant annet for å kunne gå rett på byggesak. Videre er det lagt vekt på at arealdelen skal legge til rette for en fremtidsrettet og klimavennlig byutvikling, der det er god balanse mellom hensynet til byvekst og natur.

Samfunnsendringer

Samfunnsutviklingen de siste årene har gitt en rekke nye premisser som gir behov for økt oppmerksomhet og ivaretagelse av en rekke forhold.

Klimakutt og klimatilpasning: Det er behov for endringer i arealplanlegging og byutvikling for å bidra til reduksjon i klimagassutslipp og ruste samfunnet mot klimaendringer. Dette krever nye løsninger for hvor og hvordan det bygges, og for ivaretagelse av grønnstruktur, naturkvaliteter og vassdrag.

Bevaring og videreutvikling av arbeidsplasser: Det er behov for langsiktig forutsigbarhet og utviklingsmuligheter for alle deler av næringslivet.

Risiko og sårbarhet: Både enkelthendelser og klimaendringer har medført økt oppmerksomhet om grunnforhold, styrtregn, flom og skred. Det er behov for klarere virkemidler for å håndtere dette.

Samfunnsikkerhet: Forebygging er den viktigste oppgaven for å motvirke hendelser som truer sentrale samfunnsinstitusjoner, vår felles sikkerhet og den enkeltes trygghetsfølelse. Å styrke folkehelsen vil også bidra til å gjøre samfunnet mer robust.

Naturverdier: De siste årene har betydningen av de grønne områdene for biologisk mangfold og livskvalitet kommet tydeligere frem, og behovet for beskyttelse av naturverdier har økt.

Koronapandemien: Erfaringene med pandemien har understreket behovet for gode nærmiljøer og tilgang til

rekreasjon, viktigheten av gode og fleksible boliger og tjenestetilbud i nabolaget.

Bylogistikk: De siste årene har blant annet netthandel og hjemlevering av varer økt i omfang. Dette gir nye arealbehov, og planleggingen må løse utfordringer knyttet til alt fra etablering av samlast- og omlast-terminaler og ladeinfrastruktur for større kjøretøy, til varelevering for boligformål.

Befolkningsvekst og utbyggingsbehov

Mellomalternativet i Oslo kommunes befolkningsfremskriving fra 2025 anslår at kommunen vil ha omtrent 799 000 innbyggere i 2040, en økning på ca. 70 300 innbyggere mot 728 700 per 1. januar 2026. Dette tilsvarer en økning på 10 prosent.

Denne veksten tilsvarer anslagsvis en vekst på omtrent 46 000 husholdninger (bebodde boliger) til 2040. Beregningene er basert på dagens antall personer per bolig blant alle aldre, og forventet endring i befolkningssammensetning. Dette tar høyde for at aldersgrupper som i dag ofte bor i husholdninger med få personer, er forventet å vokse. Befolkningsfremskrivingen gir et grunnlag for boligbehovet frem til 2040. Kommuneplanens arealdel skal tilrettelegge for dette boligbehovet.

Flere faktorer påvirker imidlertid det fremtidige boligbehovet, som gir flere usikkerheter ved anslaget. Eksempelvis kan endringer i nasjonal og internasjonal innflytting til Oslo, eller uventede endringer i antall fødte gi store utslag på befolkningsutviklingen. Boligbehovet kan også endre seg med endrede bopreferanser. Dette gjør at det er behov for en arealdel med et utbyggingspotensial utover anslaget på 46 000.

Befolkningsfremskrivingen og netto innpendling brukes til å anslå økning i antall arbeidstakere frem til 2040. Dette setter rammen for antall arbeidsplasser som kommuneplanens arealdel minst skal tilrettelegge for. Anslaget for arbeidsplassbehov er 42 000. Dette anslaget har i likhet med boligbehovet flere



usikkerheter. Større befolkningsvekst, mer innflytting og innpendling enn forutsatt, kan gi store økninger i antall arbeidsplasser. Videre må arealdelen legge til rette for et mangfold i arbeidsplasser som møter morgendagens behov, også når dette behovet er ukjent i dag.

Endringer i befolkningen vil få konsekvenser for hvordan vi planlegger byen. Befolkningens alderssammensetning endrer seg, slik at veksten i større grad kommer i de eldre gruppene. Sammen med nye familieformer og flere aleneboende i alle alderskategorier, skaper dette behov for ulike typer boliger og tjenestetilbud. Hvordan dette påvirker boligetterspørselen i fremtiden må følges opp gjennom planleggingen.

Evaluering av kommuneplanens arealdel 2015

Kommuneplanens arealdel vedtatt i 2015 (KPA 2015) var Oslos første juridisk bindende arealdel av kommuneplanen. Planen bygde videre på prinsippene fra den foregående strategiske arealdelen, med samordnet areal- og transportutvikling og fortetting innenfor byggesonen. Med juridisk bindende plankart og bestemmelser har KPA 2015 gitt bedre muligheter for å styre byutviklingen, og gitt klare rammer for utviklingen på mange felt.

Det ble gjennomført en omfattende evaluering både internt i kommunen og blant eksterne utbyggere og andre brukere av kommuneplanen i perioden 2018-2021. En vurdering ut fra dagens situasjon gjør det klart at det er behov for noen endringer. Disse har lagt føringer for arbeidet med planen:

- Føringene i KPA 2015 skiller i liten grad mellom de ulike områdene som tilrettelegger for utvikling (utviklingsområder), og har få konkrete kvalitetskrav. Utviklingsområdene har ulike forutsetninger for utvikling, men planen gir kun generelle føringer. Den har få føringer for høyde og utnyttelse både i utviklingsområdene

og i kollektivknutepunkt og andre stasjonsnære områder. Dette gir uklare rammer og liten forutsigbarhet for utbyggere, og grunnlag for lite stedstilpassede løsninger. Uklare rammer for tomtenes utbyggingspotensial ved tomtekjøp kan ha bidratt til et press mot økte høyder og utnyttelse, og gitt utfordringer som i mange tilfeller har gått på bekostning av bykvaliteten.

- KPA 2015 ble laget i en tid med sterk befolkningsvekst, og behov for å sikre nok arealer til bolig preget planen. Tilstrekkelig areal for boligbygging er fortsatt høyt prioritert, men næringsliv og arbeidsplasser bør gis større oppmerksomhet.
- Evaluering viser at det er behov for nye eller oppdaterte bestemmelser for å møte samfunnsendringer, forventninger og krav.

Vesentlige endringer fra kommuneplanens arealdel 2015

Planforslaget innebærer en del vesentlige endringer sammenlignet med gjeldende arealdel til kommuneplanen (KPA 2015), og disse oppsummeres kort her.

Inndeling av byggesonen er endret.

Utviklingsområdene i det nye planforslaget differensieres i 6 ulike kategorier (U1-U6) med tanke på føringer for arealbruk, høyder og utnyttelse. For noen av utviklingsområdene, innebærer dette endret arealbruk. Føringer for områdeutnyttelse og boligandel gis i retningslinjer. Det foreslås ulike føringer for arealbruk og høyder også for byggesonen utenfor utviklingsområdene, som deles inn i Indre by, Ytre by og Campusområder. For Ytre by foreslås også føringer for utnyttelse. Grønn grense og prioriterte stasjonsnære områder er tegnet inn på temakart T1 Utvikling og fortetting.

Noen kategorier og utviklingsområder utgår.

Kollektivknutepunkt utgår som kategori og ivaretas, med unntak av Sinsen, gjennom føringer for

utviklingsområdene. Breivoll, Hauketo, Furuset, Grorud stasjon, Manglerud, Ryen sør, Ryen vest og Ryen øst foreslås som utviklingsområde U3. Det er vurdert at områdene er lokale knutepunkt og ikke regionale kollektivknutepunkt. Endringen i kategori fører til at veiledende områdeutnyttelse endres fra 125 %-OU til 100 %-OU. 100 %-OU samsvarer også bedre med reelt utbyggingspotensial i områdene. Konsekvensutredningen redegjør nærmere for begrunnelse for hvert enkelt område og konsekvenser av endringen. Kategorien *transformasjonsområder* brukes ikke lenger. Utviklings- og transformasjonsområder som anses som ferdig utbygget siden KPA 2015, utgår. Nedre Grefsen, Smestad og et område sør for Hovinveien på Ensjø utgår som utviklingsområder.

Noen utviklingsområder får endret formål og avgrensning. En rekke utviklings- og transformasjonsområder i Indre by fra KPA 2015 foreslås endret til bebyggelse og anlegg – nåværende, med feltnavn Indre by eller Campusområder. Unntakene er Filipstad, Oslo S, Majorstuen, Marienlyst, Ullevål sykehus og Storo. Montebello, Nydalen, Røa øst, Ulsrud, Karihaugen, Lysaker, Grønlikaia, Radiumhospitalet, Forskningsparken og Ullevål stadion innarbeides som nye utviklingsområder. Deler av utviklingsområdet Hauketo/Bjørnerud endres til nåværende bebyggelse og anlegg. Utviklingsområdet Tveita, som ved en feil var utelatt i plankartet for KPA 2015, er nå innarbeidet i plankartet. Avgrensningen av utviklingsområdene ved Ensjø, Hauketo, Oslo S, Romsås, Rosenholm, Ryen og Vækerø er endret. Skøyen, Mortensrud og Bjerke er oppdatert med samme avgrensning som i vedtatte områdeplaner.

Det er presisert at **plankravet** gjelder for områder uten reguleringsplan, utviklingsområdene U2-U6 og enkelte utdaterte reguleringsplaner, og tatt inn tydeligere føringer for når det kreves reguleringsplan og når tiltak kan unntas fra plankravet.

Stedsutvikling, arkitektur og byform er gitt en større plass i planforslaget. Det er tatt inn bestemmelse som skal sikre torg og møteplass og park for utviklingsområdene U2-U5. Det er utarbeidet en oppdatert senterstruktur for hele byen, som skal sikre at handel og tjenester plasseres i nærheten av der folk bor. Dette vises i temakart T3 Nabolag. I tillegg er det tydeligere føringer for utvikling av sentrumsområder, arkitektur, nabolag og byform. I tråd med folkehelsestrategi for Oslo foreslås det at nye leke- og rekreasjonsareal skal være i nærmiljøet og være trygge å gå til (trygg tilgang). Disse vises også på temakart T3.

Det er gitt flere føringer for å ivareta klima og miljø. Det stilles krav om klimagassvurderinger og klimagassberegninger i plansaker. Klimatilpasning ivaretas med styrkede bestemmelser for overvannshåndtering og en ny hensynssone for opparbeiding av trygg flomvei. Det foreslås to alternativer for bestemmelser om klimakrav til materialer.

For **grønnstrukturen** er det en rekke endringer. Flere områder anbefales med arealformålet fremtidig grønnstruktur, bl.a. områder i Bånkallia, Hauketo og lekeskogen på Ullern mfl. Bestemmelsen til arealformålet grønnstruktur er skjerpet for å hindre at grønnstruktur blir omdisponert til andre formål. Eksisterende idrettsanlegg bygget innenfor arealformål grønnstruktur er endret til nåværende bebyggelse og anlegg, med underformål idrettsanlegg. Bestemmelsene for trær er styrket, bla. med forbud mot felling av større trær. Det er avsatt ny hensynssone for naturmiljø i Marka, som høres i to alternativer. Det er tatt inn nye hensynssoner for jordvern og urbant landbruk. Aktivitetssonene i randsonen av Marka er tatt ut, i tråd med KPS 2018. Alle **vassdrag i byggesonen** er nå kartfestet på temakart T4 Naturmiljø og vassdrag, og den byggefrie sone for kantvegetasjon er endret fra retningslinjer til bestemmelser. Kommunens drikkevannskilder er angitt med arealformål drikkevann og sikret med hensynssone for hele nedbørsfeltet. Restriksjonsområdene rundt **drikkevannskilder** har egne bestemmelsesområder.

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 nyttetraffic og allmenn rekreasjon.

Det gis tydeligere føringer for **grønn mobilitet og transportsystemer**, med bestemmelser knyttet til utforming av attraktive og trygge gang- og sykkelforbindelser, som også inkluderer føringer for turveinettet. Det er tatt inn hensynssoner som sikrer mulighet for nedbygging av veier til gater for Trondheimsveien, Østre Aker vei og Økernveien, og fremtidige kollektivakser i Hovinbyen. Videre ses mobilitet i større grad i sammenheng med reduksjon av transportbehov ved lokalisering av virksomheter og funksjoner. Prinsippet om «rett virksomhet på rett sted» er tatt inn som bestemmelse.

Hensynet til **kulturmiljøene** er styrket gjennom flere ulike grep. Hensynssonen for bevaring kulturmiljø er vesentlig utvidet, og omfatter en rekke nye kulturmiljøinteresser. Et nytt temakart T5 Kulturmiljø gir utfyllende informasjon om de ulike delområdene innenfor hensynssonen. Avklarte nasjonale kulturminner og områder regulert til bevaring, blir ikke lenger kartfestet i revidert kommuneplan. Det er også avgrenset bestemmelsesområder for etterreformatorisk arkeologi, hvor hensikten er å ta særskilte hensyn til kulturminner under bakken i Kvadraturen og Bjørvika/Bispevika.

Boligvariasjon og bokvalitet er gitt et økt fokus både gjennom flere og tydeligere bestemmelser. Føringer for variert boligsammensetning i hele byen er videreført og tydeliggjort. Fordi lovhjemmel for å kreve søknad for oppdeling av boenhet til hybler er tatt ut av plan- og bygningsloven, er det tatt inn bestemmelser som skal hindre hyblifisering.

For **lyd- og luftmiljø** er det gitt nye vilkår for bygging i røde og gule støysoner, inkludert krav om helsekonsekvensutredning. Avvikssonen for støy fra KPA 2015, er tatt ut og erstattet av ny avgrensning av fortetningsområder der avvik fra hovedreglene i støyretningslinjene kan aksepteres.

Næringslivet har nå fått både tematiske bestemmelser og bestemmelser til arealformål. I to av utviklingsområdekategoriene prioriteres arealkrevende og kunnskapsintensiv næringsutvikling. I tillegg avsettes det egne områder i nåværende bebyggelse og anlegg som har fått navnet Campusområder. Disse områdene skal sikre forutsigbarhet og mulighet for videreutvikling av kunnskapsinstitusjonenes virksomhet.

Bylogistikk og bydrift har fått egne bestemmelser som søker å styre lokaliseringen og ivareta arealbehovet for denne typen virksomheter.

Nye og vesentlig endrede utviklingsområder

- I henhold til KPS 2018 er Montebello, Nydalen øst, Røa øst og Ulsrud innarbeidet som utviklingsområder. Vækerø er vesentlig utvidet, som følge av planlagt stasjonsutbygging på Fornebubanen. Alle områdene har banebasert kollektivtilbud, arealpotensial for utvikling og er godt egnet for fortetting.
- I henhold til KPS 2018 har Karihaugen vært vurdert. Gjennomført stedsanalyse og medvirkning viser at området er egnet for videre utbygging, men at det i hovedsak bør skje med allsidig eller arealkrevende næring, som U6-område.
- I byutviklingsstrategien KPS 2018 er Lysaker definert som kollektivknutepunkt uten at det er avsatt konkrete arealer til denne fortettingen. For å gi forutsigbarhet og juridisk avgrensning til hvilke konkrete arealer som er egnet for fortetting, er Lysaker innarbeidet som utviklingsområde. Dette følger samme prinsipp som Nydalen øst som ble avgrenset som utviklingsområde i KPS 2018. Lysaker har svært godt banebasert kollektivtilbud, arealpotensial og er egnet for fortetting.
- Grønlikaia er utpekt for transformasjon gjennom reguleringsplan for Bjørvika-Bispevika-Lohavn, men var ikke vist som utviklingsområde i KPA 2015. Området ligger sentralt i byen og har arealpotensial, og er derfor innarbeidet som utviklingsområde.
- Radiumhospitalet og Forskningsparken er innarbeidet som utviklingsområder. Områdene er del av Oslo Science City og ligger tett på høykompetente forskningsmiljøer som har behov for etablering av kunnskapsbasert næringsliv i nærheten. Videre har områdene banebasert og/eller høyfrekvent kollektivtilbud som også gjør dem egnet for fortetting.
- Ullevål stadion er foreslått som nytt utviklingsområde etter høring. Området er en del av Oslo Science City, og ligger tett på høykompetente forskningsmiljøer som har behov for etablering av kunnskapsbasert næringsliv og andre næringsrelaterte funksjoner i nærheten. Området har svært god kollektivtilgjengelighet, med to t-banelinjer og en rekke bussforbindelser på Ring 3, inkludert flybuss.

Kapittel 3

Høringsperiode høst 2023

Første utkast til revisjon av KPA 2015 var på høring fra 22.06. til 22.12.23. I denne perioden var det omfattende medvirkning med ulike aktører. Plan- og bygningsetaten (PBE) har også hatt møter med de sentrale rådene.

Det kom inn over 600 høringsinnspill fra mange ulike aktører, både privatpersoner, bydeler, offentlige myndigheter, utbyggere, organisasjoner, lag og foreninger. Det er skrevet et sammendrag av alle høringsinnspillene (se vedlegg 3).

Det kom innsigelser til ulike deler av planforslaget fra Statsforvalteren, Akershus fylkeskommune og sektormyndigheter. Enkelte innsigelser er ivaretatt i det reviderte høringsforslaget. Det er ikke tatt initiativ til videre dialog/mekling for uløste innsigelser til høringsforslaget fra 2023, siden planforslaget som nå er på høring har gjennomgått større endringer.

Blant de øvrige høringsinnspillene tar flere aktører opp at planforslaget er for omfangsrikt og har for detaljerte føringer. Dette gir for lite fleksibilitet for neste plannivå. Det pekes på en rekke ulike forhold i planforslaget som bør avklares på reguleringsplannivå, som blant annet utnyttelsesgrad, høyder og tetthet.

En rekke innspill handler om forholdet mellom foreslåtte kvalitetskrav og muligheten til å oppnå høy nok utnyttelse. Begrepet områdeutnyttelse kommenteres av flere, og forstås og brukes ulikt.

Noen høringsuttalelser peker på utfordringer knyttet til plankravet, både forholdet til gjeldende planer og til bruksendring av eksisterende bygninger. Det er også ønsker om tydeligere føringer for når prosjekter kan gå rett på byggesak. Mange innspill knytter seg også til føringer for og avgrensning av utviklingsområdene.

Blant de tematiske bestemmelsene er flere opptatt av lyd- og luftmiljø, størrelse på utearealer for skoleanlegg og barnehager, krav om boligvariasjon og minstestørrelse for boliger. Det er også flere innspill til nye nabolags- eller områdesentrum. Flere ser positivt på klimaambisjonene i planforslaget og ivaretagelse av natur og grønnstruktur.

Ny politisk sammensetning etter valget i 2023, har gitt nye føringer for planarbeidet.

Endringer etter høringsperioden har både vært materielle endringer og endringer knyttet til å redusere omfanget og detaljnivået på planforslaget. Flere endringer har handlet om å tydeliggjøre bestemmelsene. Forholdet mellom KPA og gjeldende planer er også tydeliggjort.

Bestemmelser om utredningskrav er redusert. Det vil allikevel kreves utredninger på område- og reguleringsplannivå. Bestemmelser som ivaretas av annet lovverk, er tatt ut av planforslaget.

Bestemmelsesdokumentet og planbeskrivelsen har fått ny struktur, slik at begge dokumentene i hovedsak følger oppbyggingen av planprogrammet.

Kapittel 4

Konsekvenser av planforslaget

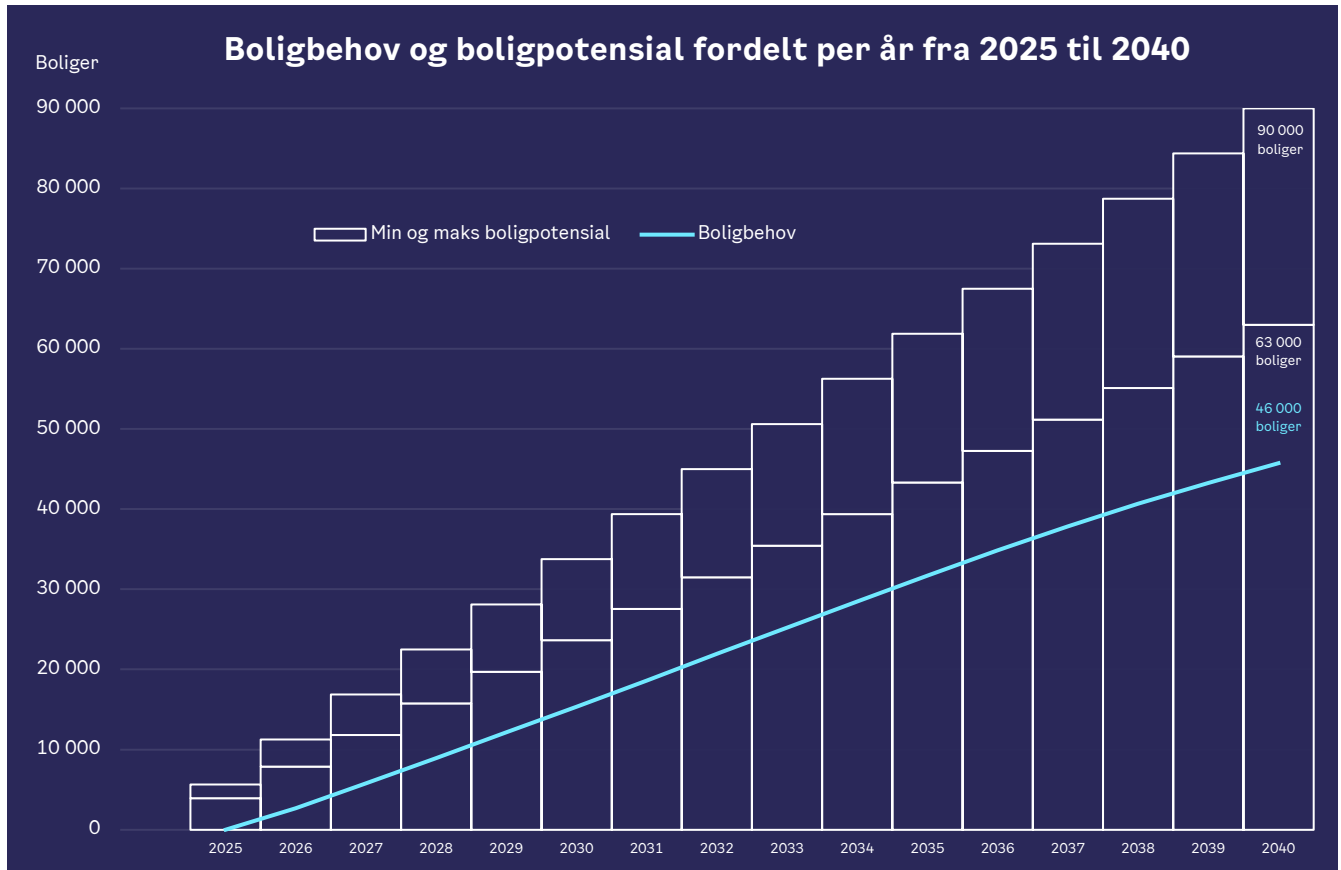
Det er gjennomført en konsekvensutredning av planens virkninger for miljø og samfunn, i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Den omfatter alle større endringer knyttet til utviklingsområder, mulighet for høyhus og opphevelse av kommunedelplaner. I tillegg redegjøres det for prosess, alternativsvurderinger

og virkninger av en rekke endringer som ikke utløser krav til formell konsekvensutredning. Konsekvensutredningen følger som vedlegg til planforslaget.

Samlet utbyggingspotensial

Til sammen legger planforslaget til rette for et sted mellom 63 000 og 90 000 boliger og mellom 163 000 og 216 000 arbeidsplasser i planperioden mot 2040, avhengig av hvilken bolig- og næringsandel utviklingsområdene utvikles med. Dette er basert på en periodisering av utbygging før og etter 2040, det vil si at det er gjort vurderinger av om, og eventuelt i

hvor stor grad, hvert enkelt område sannsynligvis er bygd ut innen denne tid. Frem til 2040 tilrettelegger arealdelen for mellom 17 000 til 44 000 flere boliger enn anslått boligbehov i perioden. Planforslaget har dermed en buffer hvis befolkningsveksten blir høyere enn forventet fra befolkningsfremskrivingen. Totalt sett, uten periodisering av vekst, tilrettelegger planforslaget for mellom 90 000 og 121 000 boliger.



Figur 2 Beregnet boligbehov per år (med blå strek) sammenstilt med boligpotensialet planen tilrettelegger for frem til 2040. Boligpotensialet er fordelt likt per år, og viser anslått minimum- og maksimum potensial med utgangspunkt i føringene for utviklingsområdene.

Trafikale konsekvenser

Transportanalysen av planforslaget viser at den isolerte effekten av endret arealbruk gir noe færre personturer som bilfører eller bilpassasjer, og flere med kollektivtrafikk og gange sammenlignet med KPA 2015 (nullalternativet). Økning i kollektivtrafikk og gange kommer av økt antall bosatte og arbeidsplasser i nærheten av stasjoner, samt økning i tettbygde områder der gangavstandene er korte.

Arealbruken bidrar til reduksjon av transportbehovet, men dette er ikke nok til å nå målene om reduksjon av privatbiltrafikk. For å få til det, er det nødvendig å gjennomføre flere tiltak i transportnettverket og/eller innføre andre insentiver for å vri reisemiddelfordelingen mot gange, sykkel og kollektivtransport og mindre privatbilbruk.

De trafikale konsekvensene av planforslaget er analysert med transportmodellberegninger. Rapport fra trafikkanalysen følger som vedlegg.

Klimaeffektanalyse

Klimaeffektanalysen viser at planforslaget kan gi noe reduserte utslipp sammenlignet med utvikling etter KPA 2015. Det skyldes blant annet endringer i utviklingsområdene, særlig ved at bymessig utbygging er endret til næringsutvikling for mange områder i Groruddalen. Også oppdatering med nye områder regulert til grønnstruktur og en forutsetning om økt grad av gjenbruk av bygningsmasse bidrar til dette. Forskjellen er imidlertid relativt liten, og det viser at rammene for utbyggingsmønsteret i KPA 2015 allerede er stramme, og at det ikke er mye å hente på ytterligere innstramming.

Beskrivelse av planforslaget

Del 2

Kapittel 5

Henvising bestemmelser: 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2, 3.3, 4.1, 4.2, 5, 20.1

Bestemmelser om prosess og dokumentasjon

Virkninger av planen

Regler om kommuneplanens rettsvirkning er fastsatt i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 11-6 jf. § 1-5 andre ledd. Kommuneplanen er bindende for nye tiltak eller utvidelse av tiltak etter pbl. § 1-6, det vil si at slike tiltak ikke skal være i strid med arealformål og bestemmelser.

Der det er **motstrid** mellom kommuneplan og kommunedelplan eller reguleringsplan, går den nye planen foran eldre plan eller planbestemmelse, med mindre annet er fastsatt i bestemmelser.

I tillegg er det fastsatt hvilke bestemmelser som fortsatt skal gjelde i eldre reguleringsplaner.

Kommuneplanen viderefører **bestemmelser for skilt og reklame** med en presisering for digitale skjermer. Bakgrunnen for presiseringen er at digitale skjermer har fått en slik kvalitet at man ved å regulere lysstyrken, kan bruke dem til informasjon og formidling uten at de lyser opp og fungerer som lysskilt. Det forutsettes at bruk av skjermer er for å vise statisk innhold som kunne bli gjort gjennom bruk av plakater eller informasjonsskilt, som menyer, program, åpningstider eller annen informasjon.

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

Plankrav og krav til felles planlegging

Generelt plankrav

Plan- og bygningslovens prosesskrav til reguleringsplaner skal sikre at planen blir tilstrekkelig opplyst og at aktuelle parter gis mulighet til å uttale seg. Det stilles derfor plankrav til tiltak som er av et omfang og en størrelse som vil gi stor påvirkning for omgivelsene og innbyggerne. Det generelle plankravet får virkning i uregulerte områder i byggesonen, Marka og sjø og vassdrag.

Utdaterte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner

For at en reguleringsplan skal gi byggerett, må den oppfylle visse minstekrav. I Oslo kommune finnes det en rekke eldre reguleringsplaner som har mangler i bestemmelser eller kart, og/eller som er uegnet som styringsverktøy for videre utvikling. For disse planene er det gjort en konkret vurdering om at det skal utarbeides ny reguleringsplan for visse søknadspliktige tiltak.

Plankrav for utviklingsområdene U2-U6

Utviklingsområdene utgjør viktige arealreserver når byens boligbehov og næringsliv skal ivaretas. I bestemmelsene er det i pkt. 3.2 derfor stilt krav om reguleringsplan for utviklingsområdene U2 til U6. Dette plankravet skal sikre at den videre utviklingen av området skjer i tråd med føringene i denne planen.

Det er gitt mulighet for unntak fra plankravet for tiltak i områder med reguleringsplaner som er vedtatt etter 23.09.2015 (vedtak av KPA 2015), forutsatt at

tiltaket er i samsvar med bestemmelser om arealbruk i denne planen, og i områder med reguleringsplan S-4832 Ulvenveien 89 m.fl. Unntaksmuligheten er gitt for at relativt nye reguleringsplaner som er i tråd med intensjonene i den nye kommuneplanen fortsatt skal kunne gjennomføres. Dette er basert på en konkret vurdering av gjeldende reguleringsplaner i utviklingsområdene.

Videre kan det gis unntak for mindre tiltak som ikke vanskeliggjør en helhetlig utvikling av området i tråd med kommuneplanen. Unntaksmuligheten er gitt for at eiere innenfor området skal kunne drive vedlikehold og rimelige tilpasninger uten at det utløser krav om plan.

En oversikt over hvor plankravet gjelder, kommer frem av **temakart T2 Områder med plankrav**.

Hensynssone krav om felles planlegging

I de fleste utviklingsområdene er det behov for en samlet plan for å sikre helhetlig utvikling. Når plankravet utløses i disse områdene, er det dermed en felles reguleringsplan for hele utviklingsområdet som skal utarbeides. Dette kan være en områderegulering, eller en detaljregulering som dekker hele området. Hensynssone med krav til felles planlegging (H810_1-3) er angitt for alle utviklingsområdene i kategoriene U2-U5, samt U6-området på Stubberud. For områdene i hensynssone H810_1 skal felles plan være områderegulering. Dette gjelder Vækerø, Skøyen, Stubberud og Breivoll. For H810_2 og H810_3 er plantype ikke presisert.

H810_3 omfatter kjerneområdene i innovasjonsdistriktene Oslo Science City og Hovinbyen sirkulære Oslo. For disse områdene er det gitt retningslinje om at behovet for bolig og boligrelaterte formål avveies mot behovet innovasjonsdistriktet har for å sikre arealer til eksisterende og fremtidig næringsliv som bygger oppunder ambisjonene for utviklingen av innovasjonsdistriktet.

Det stilles også krav til hva en felles plan skal sikre. For Manglerud, Ryen sør, Ryen vest, Ryen øst og Ulven sør må en felles plan vise hvordan utviklingen av området kan tilpasses både nåværende og fremtidig situasjon, dersom veisituasjonen ikke er avklart. Det skal være god kvalitet når det kommer til tilrettelegging for gående og syklende. I forbindelse med planarbeidet er det gjort en analyse av gangnettet i Oslo som tydeliggjør at et finmasket gangnettverk har en gangavstand mellom kryss på 60-100 meter.

Hensynssonen er gitt for alle utviklingsområder der det ikke foreligger en vedtatt felles reguleringsplan, også der det har blitt utarbeidet planprogram, områdestrategi eller annet veiledende dokument. Slike

dokumenter er ikke forankret i plan- og bygningsloven, men gir overordnede føringer for en helhetlig utvikling av området.

Kommunen kan gi unntak fra kravet til felles planlegging i disse områdene dersom planforslaget følger opp føringene i planprogram/områdestrategi eller annet veiledende dokument for området, og gir tilstrekkelige føringer for temaene angitt i pkt. 20.1.1. Unntaket gjelder ikke for områdene i H810_1.

Rekkefølgekrav

Fortetting i samsvar med byutviklingsstrategien fører som regel til en økt og mer intensiv bruk av et byområde, inkludert teknisk og sosial infrastruktur, grønnstruktur og møteplasser. Økt og mer intensiv bruk av infrastrukturen fører til behov for nyetablering, oppgradering og tilpasning av eksisterende infrastruktur, slik at området tåler den økte bruken fortettingen medfører. For å nå målene for byutviklingen, er det derfor nødvendig å se fortetting og oppgradering av byens infrastruktur i nær sammenheng.

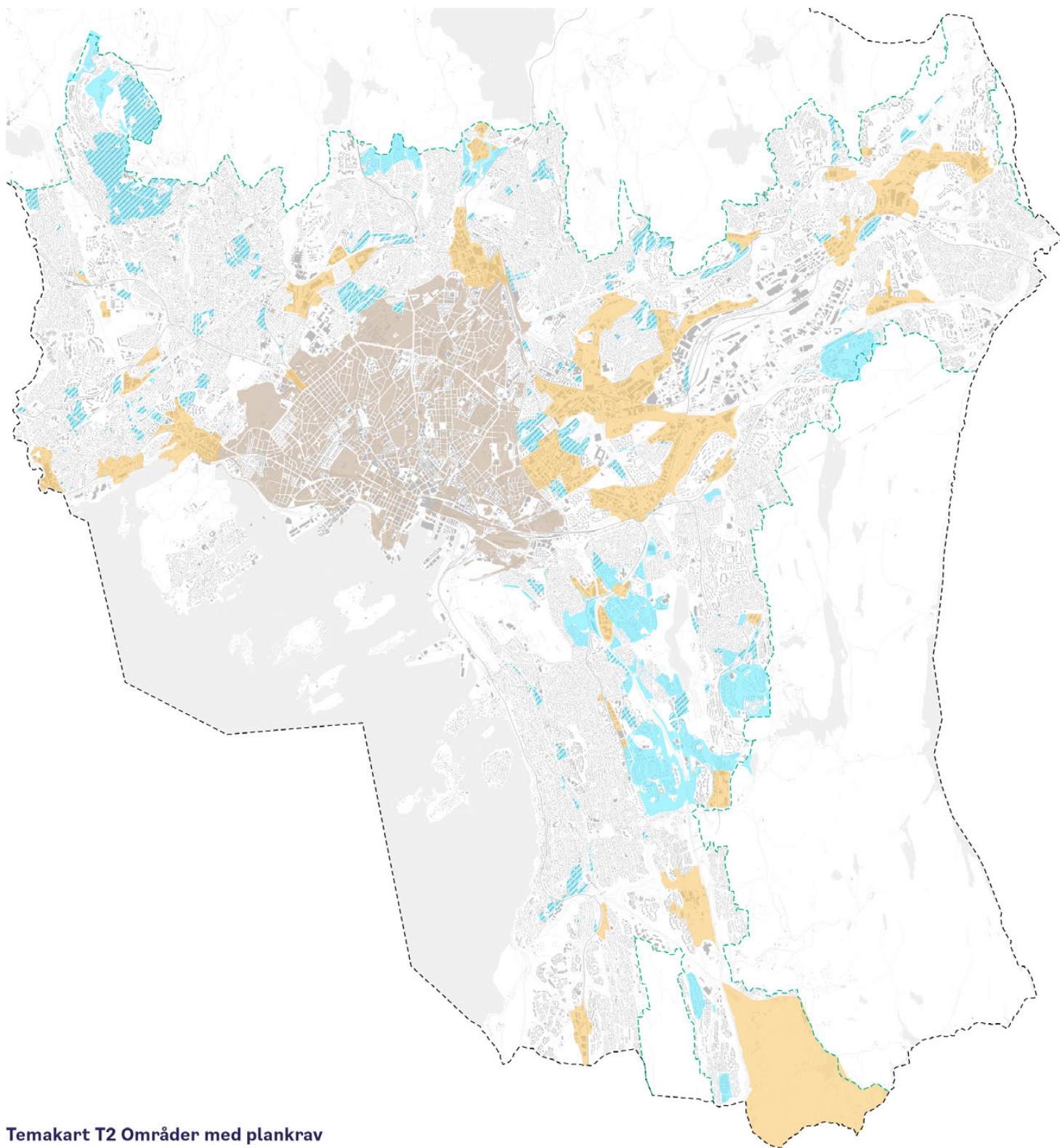
Planen har derfor en generell bestemmelse om at det i reguleringsplaner stilles rekkefølgekrav for nødvendig infrastruktur. Kommunale byrom og infrastruktur er allerede i dag sterkt belastet i Indre by, og enhver ny utbygging i dette området nødvendiggjør en oppgradering/kapasitetsøkning av byrom/infrastruktur, jf. blant annet byrådssak 46/17. Kommunen er ikke selv i stand til å ta hele infrastrukturkostnaden. Utbyggingsavtaler som grunnlag for private bidrag til nødvendig infrastruktur er derfor en forutsetning for byutviklingen som kommuneplanens arealdel legger opp til.

Selv om et enkelt utbyggingsprosjekt alene gir en beskjeden påvirkning på infrastrukturbehovet, vil den samlede påvirkning av mange enkeltprosjekter være stor. Sumvirkningene av utbygging står derfor sentralt ved kommunens vurderinger av infrastrukturbehovet i et område.

Utviklingsområder med rekkefølgekrav

Planen gir rekkefølgekrav knyttet til etablering av bolig og arbeidsplass- og besøksintensiv næring for flere av utviklingsområdene i Ytre by. Før tiltakene er sikret, tillates det å etablere strøkstjenlig virksomhet med bruksareal på mindre enn 1 500 m², noe som tilsvarer en dagligvarehandel eller lignende.

For utviklingsområdene Vækerø og Breivoll skal et banebasert kollektivtilbud være sikret før det gis igangsettingstillatelse til slik arealbruk.

**Temakart T2 Områder med plankrav**

■ U2, U3 U4, U5 og U6 (pkt. 3.2)

■ Udaterte reguleringsplaner (pkt. 3.3)

■ S-2864, S-3272, S-3273, og S-3469 (unntak kan gis jf. pkt. 3.3.1)

■ Soneplanen og tilhørende planer helt eller delvis opphevet i kommuneplanens arealdel 2015 (vurderes mot pkt 3.1)

For utviklingsområdene Ryen vest, Ryen øst, Ryen sør, Manglerud og Ulven sør skal nedbygging av gjennomgående og tilliggende hovedveier i form av henholdsvis E6/Adolf Hedins vei og Ulvensplitten, være sikret før det gis igangsettingstillatelse til bolig, arbeidsplass- og besøksintensiv næring. Etter at fremtidig bystruktur er avklart gjennom felles plan, kan det åpnes for at slik arealbruk kan etableres i deler av området.

For utviklingsområdet Hauketo skal langsiktig trafikk-løsning og tiltak for redusert gjennomgangstrafikk være sikret før det gis igangsettingstillatelse til bolig, arbeidsplass- og besøksintensiv næring. Med langsiktig trafikk-løsning menes fremkommelighet for buss og attraktive og trygge forbindelser for gående og syklende gjennom området.

Hensikten med rekkefølgekravet for Vækerø og Breivoll er å sikre en samordnet bolig-, areal- og transportutvikling som ikke medfører økt bilbruk. Hensikten med rekkefølgekravene for Ryen, Manglerud, Ulven og Hauketo er å sikre at den viktige arealreserven som områdene representerer ikke bygges ned før det er gitt føringer for en sammenhengende byromsstruktur, effektiv arealbruk og kvaliteter i henhold til denne arealdelens bestemmelser. Slike føringer vil ikke være mulig å definere før løsning for infrastrukturen også er kjent.

I områderegulering for Gjersrud-Stensrud er det stilt rekkefølgekrav for gjennomført etablering av kollektivfelt for bebyggelsen i feltene sør for Stensrubbekken, og for igangsatt utbygging av bane for bebyggelsen vest for Stensrubbekken. Områdereguleringens rekkefølgekrav gjelder, og rekkefølgekrav er derfor ikke innarbeidet i forslag til ny arealdel.

Forutsigbarhetsvedtak

Forutsetninger for utbygging

Kommuneplanen legger opp til høy utnyttelse og økt fortetting. Infrastrukturen i Oslo er allerede sterkt belastet. En gjennomføring av den utnyttelse og fortetting kommuneplanen legger opp til medfører derfor behov for etablering og oppgradering av infrastruktur og kommunale byrom. Kommunen er ikke selv i stand til å ta hele kostnaden med å etablere og oppgradere nødvendig infrastruktur og kommunale byrom. Utbyggingsavtaler som grunnlag for private bidrag til nødvendig infrastruktur og kommunale byrom er derfor en forutsetning for at byutviklingen i kommuneplanen kan gjennomføres.

Ved inngåelse av utbyggingsavtaler om private bidrag til å etablere og oppgradere nødvendig infrastruktur

og kommunale byrom kan kommunen legge opp til en høyere byggetakt enn den kommuneøkonomien alene tilsier.

En forutsetning for utbygging i hele kommunens byggesone er derfor at utbyggere bidrar til å sikre finansiering og gjennomføring av infrastruktur og kommunale byrom innenfor de rammer som plan- og bygningsloven (pbl.) med forskrifter til enhver tid setter.

Kommunens forventninger til utbyggingsavtaler

Juridiske rammer

De juridiske rammene for utbyggingsavtaler fremgår av pbl. kapittel 17 og byggesaksforskriften kapittel 18.

Geografisk avgrensning

Oslo kommune tilbyr forhandlinger om utbyggingsavtaler i hele kommunens byggesone når en eller flere forutsetninger for avtaleinngåelse er til stede.

Under planarbeid for et større område kan det fattes mer spesifikke forutsigbarhetsvedtak, jfr. pbl. § 17-2.

Hovedprinsippet om finansiering

Innenfor rammene av pbl. § 17-3 og byggesaksforskriften § 18-1, skal utbyggere fullfinansiere all offentlig infrastruktur og alle kommunale byrom som er nødvendige for gjennomføringen av det enkelte utbyggingsprosjekt. Med utbyggere menes både private utbyggere og statlige etater/foretak.

Innenfor områder som i kommuneplanen er avsatt til utviklingsområder, legges det opp til at utbyggerne samlet skal fullfinansiere all offentlig infrastruktur og alle kommunale byrom som er nødvendige for gjennomføring av hele utviklingsområdet.

Boligpolitiske forhold og bygningers utforming

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen ønsker å stille krav om antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, nærmere krav til bygningers utforming og/eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris, jfr. pbl. § 17-3.

Prosessuelt

Utbyggingsavtaler vedtas av bystyret eller den bystyret har gitt fullmakt. Eiendoms- og byfornyelsestaten er kommunens avtalepart i forhandlingene. Dersom forholdene tilsier det, ønsker kommunen å legge til rette for mest mulig parallell politisk behandling av reguleringsplan og utbyggingsavtale.



Frivillighet

Utbyggingsprosjekter vil ofte nødvendiggjøre etablering og oppgradering av infrastruktur og kommunale byrom. For å sikre at utbygging ikke finner sted før infrastruktur og byrom er tilstrekkelig etablerte, vil reguleringsplanen kunne inneholde rekkefølgekrav som gir grunnlag for å avslå søknad om tiltak inntil rekkefølgekravet er oppfylt. Inngåelse av utbyggingsavtale vil kunne innebære at rekkefølgekravet anses oppfylt, eller at kommunen vurderer at det er grunnlag for dispensasjon fra rekkefølgekravet.

Det er frivillig å inngå utbyggingsavtale. Kommunen forutsetter at utbyggere som ønsker forhandlinger om utbyggingsavtale gjør det frivillig. Dersom utbygger ikke ønsker å inngå utbyggingsavtale kan utbygger søke dispensasjon fra rekkefølgekravet, eller vente til kommunen eller andre gjennomfører tiltaket i rekkefølgekravet, eventuelt forestår oppfyllelsen av rekkefølgekravene i planen selv uten inngåelse av utbyggingsavtale.

Kartlegging, analyser og utredninger

For at en sak skal være mest mulig opplyst og gi et tydelig beslutningsgrunnlag, vil det som regel være behov for kartlegginger, analyser og utredninger av ulike temaer. Dette gjelder både for områdeplaner, detaljreguleringer og byggesaker som vurderes unntatt fra plankravet.

Innledende stedsanalyse bør inneholde en kartlegging av dagens situasjon, og en analyse av behov og muligheter som kan løses i prosjektet.

Aktuelle temaer er:

- kulturminneverdier, landskap, arkitektonisk kvalitet og verdifull vegetasjon
- byroms- og bebyggelsesstruktur
- boligsammensetning
- næringsliv
- handels- og tjenestetilbud
- sosial, kulturell, idrettslig, blågrønn, grå og teknisk infrastruktur
- grunnforhold og områdestabilitet
- flomutsatte områder, flomveier og avrenningslinjer
- helsekonsekvensutredning

Hvilke temaer som inngår vil variere fra sak til sak, basert på hvilke formål som foreslås i planen og i hvilke omgivelser planområdet befinner seg. For noen av utredningene har kommunen utviklet egne verktøy (dashbord og kartløsninger), maler eller veiledere, som finnes på kommunes hjemmesider.

Stedsanalysen bør så langt det er relevant, og i tråd med prosjektets kompleksitet, redegjøre for hvordan prosjektet ivaretar at utvikling skjer i tråd med føringene i dette planforslaget.

I mange tilfeller vil det også være relevant å redegjøre for konsekvensene prosjektet har for omgivelsene og hvordan prosjektet bidrar til å nå andre viktige målsetninger. Dette kan være blant annet reduksjon av transportbehov og styrking av grønn mobilitet, sikring av areal til varelevering, lokal håndtering av snø og bevaring av naturmangfold. Aktuelle utredninger som kan kreves er mobilitetsplan, helsekonsekvensutredning, klimagassutredninger, energiutredning, konsekvensutredning og massehåndteringsplan.

Klimavennlig og bærekraftig byvekst

Utvikling og fortetting

Inndeling av byggesonen

I planforslaget deles byggesonen inn i ulike områdekategorier, med ulike føringer for arealbruk, høyder og utnyttelse. Hensikten er å gi forutsigbarhet for hva slags utvikling som kan forventes i ulike deler av byen, og tydeliggjøre skillet mellom områder som skal videreutvikles innenfor dagens rammer, og hvilke som vil få en mer intensiv eller på annen måte endret bruk.

I områder med arealformål **nåværende bebyggelse og anlegg** er ønsket å beholde og videreføre dagens arealbruk og struktur. Nye bygg skal tilpasses stedets karakter, noe som kan skje gjennom for eksempel å bygge i samme volum, videreføre takform, bygge mellom bygg eller bygge på noen etasjer.

Nåværende bebyggelse og anlegg er det meste av dagens bebygde områder. Det består av en variert bebyggelse, fra kvartalsstruktur, lameller, drabantbyer, småhusområder og de store blokkområdene, til næringsområder som universiteter, sykehus og annen type næringsbebyggelse. Disse områdene deles inn i Indre by (IB), Ytre by (YB) og Campusområder (C), og vises på plankart 1. Her er det også tegnet en grense mellom Indre by og Ytre by. Innenfor Ytre by er det pekt ut 14 prioriterte stasjonsnære områder (PSO) for økt tetthet.

I områder med arealformål **fremtidig bebyggelse og anlegg (utviklingsområder)** skal Oslos nye arbeids-, nærings- og boligområder utvikles. I disse 70 områdene er det forventet at utviklingen fører til endret eller mer intensiv arealbruk enn dagens situasjon. Som regel innebærer det en endring av gate- og byromsstruktur. I de nye byområdene er bruk og bevaring av stedsskapende elementer som kulturminner viktig for å gi tidsdybde til nabolaget, og for å redusere klimagassutslipp knyttet til riving. Utviklingsområdene deles inn i seks kategorier (U1-U6), med ulike føringer for arealbruk, høyder og utnyttelse.

Områder der høyhus kan vurderes er angitt i tråd med Strategi for Høyhus i Oslo, vedtatt 27.09.2023 (omtales i planbeskrivelsen som høyhusstrategien). Disse er holdeplasser for skinnegående transport, angitt med punkter på temakart T1 Utvikling og fortetting. Høyhus kan vurderes innenfor 250 meter radius fra holdeplassen, og gjelder kun arealene som ligger innenfor utviklingsområdet. I tillegg kan høyhus vurderes i sentrumsringen som er lagt inn som bestemmelsesområde sentrumsringen #10 i plankart 1.

I tråd med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus definerer planforslaget en **langsiktig grense for prioritert vekst (grønn grense)**. Avgrensingen er satt i tråd med de overordnede byutviklingsprinsippene og omfatter Indre by, utviklingsområder og en 250 meter radius rundt prioriterte stasjonsnære områder. Grensen er angitt på temakart T1 Utvikling og fortetting.

Underformål til bebyggelse og anlegg

Arealformålet **fritidsbebyggelse** er vist i plankart 1 for eksisterende hytter på Bleikøya, Lindøya og Nakholmen.

Etter dagens plan- og bygningslov skal idrettsanlegg, som stadioner, baner og løyper, vises som «idrettsanlegg», et underformål til bebyggelse og anlegg. Mange av dagens idrettsanlegg ble bygget etter gamle reguleringsplaner innenfor områder avsatt til grønnstruktur. For de aller fleste av disse er det ønskelig å opprettholde den eksisterende bruken, og planforslaget endrer derfor arealformål for disse til **idrettsanlegg**. Bestemmelsene gir mulighet for mindre tiltak på disse anleggene. Større tiltak vil kreve omregulering i tråd med plan- og bygningsloven. Idrettsanlegg bygget etter reguleringsplaner som følger plan- og bygningslov fra 2008, vises som nåværende bebyggelse og anlegg.

Områdekategorier

Nåværende bebyggelse og anlegg

Hensikten med områdekategorien **Indre by** er å tydeliggjøre et begrenset utviklingspotensial innenfor den etablerte tette byen. Det legges til rette for en videreføring av dagens arealbruk, flerfunksjonalitet og høy grad av bymessighet. Kategorien åpner opp for ny bebyggelse som innordner seg eller fullfører eksisterende byromsstruktur, og som kompletterer eksisterende høyder og utnyttelse.

Hensikten med områdekategorien **Ytre by** er å tydeliggjøre et begrenset utviklingspotensial i denne delen av byen. Eksisterende arealbruk skal som hovedregel videreføres. Allsidig næring kan videreføres eller etableres i eksisterende boligområder, forutsatt at virksomheten er forenlig med boliger med tanke på for eksempel luftforurensing, lukt, støy eller trafikkbelastning.

Det er pekt ut 14 **prioriterte stasjonsnære områder (PSO)** i Ytre by der det kan tillates økt tetthet innenfor en radius på 250 meter fra holdeplass for skinnegående transport. Bolig med tilhørende funksjoner bør være prioritert arealformål. Ved utvikling av slike områder bør det vurderes om det er behov for utvidelse eller etablering av sosial, blågrønn, idrettslig og teknisk infrastruktur. Et lokalt handels- og tjenestetilbud bør dimensjoneres ut ifra planlagt utvikling av området. Rundt andre stasjonsnære områder må økt utnyttelse vurderes i den enkelte sak ut ifra områdets egnethet. Føringerne for utviklingen av prioriterte stasjonsnære områder bør legges til grunn.

Hensikten med områdekategorien **Campusområder** er å gi større forutsigbarhet for de etablerte institusjonene, og samtidig gi disse noe handlingsrom til å utvikle eiendommene sine. Eventuelle boliger bør være student- og forskerboliger, og flerfunksjonalitet bør være knyttet til Campusområdenes aktiviteter og behov for å integreres i byen rundt. Det kan etableres næringsliv som bygger oppunder kunnskapsinstitusjonens virksomhet. Dersom kunnskapsinstitusjonene flytter, vil det være krav om planprosess før etablering av ny virksomhet.

Fremtidig bebyggelse og anlegg - utviklingsområder

Utviklingsområde U1 - Norges største knutepunkt

er Oslo S, som består av mange arbeidsplasser og et stort handelstilbud. Her ønskes et velfungerende område med aktivitet gjennom store deler av døgnet.

Hensikten er å legge til rette for høyere tetthet og videreføre den høye graden av bymessighet og flerfunksjonalitet. Samtidig skal det åpnes for større innslag av bolig. Utover dette er det ikke gitt konkrete føringer for boligandel og utnyttelse. Høydebestemmelsene knyttes til gategesims. I en radius på 250 meter fra stasjonsområdet kan bygninger på opp mot 125 meter vurderes i henhold til høyhusstrategien.

Utviklingsområde U2 er urbane knutepunkt med regionale arbeidsplasser.

Hensikten er å legge til rette for nye sentrumsområder med høy grad av bymessighet, flerfunksjonalitet og høy tetthet av boliger og arbeidsplasser i randsonen av den tette byen og i Ytre by. I disse områdene tillates byggehøyder opp til 28 meter, med mulighet til å gå opp til 42 meter unntaksvis. I vurderingen av høyder må kvalitetskravene i de tematiske bestemmelsene ivaretas.

I en radius på 250 meter fra stasjonsområdet og innenfor utviklingsområdet kan bygninger på opp mot 70 meter vurderes i henhold til høyhusstrategien.

Det er gitt retningslinjer om at områdeutnyttelse bør ligge rundt 125 % for området sett under ett. Der utnyttelse ikke er avklart i overordnet plan, er det gitt retningslinje om feltutnyttelse på maksimalt 200 %-BRA i bygg der bolig utgjør hele formålet og maksimalt 630 %-BRA der næring utgjør hele formålet. For bygg med blandet formål vurderes feltutnyttelsen basert på andel bolig og næring.

Minst halvparten av det totale bruksarealet for området sett under ett bør være boliger. Nøyaktig boligandel vurderes nærmere på neste plannivå.

Kategorien omfatter områder med svært god kollektivdekning, og ligger nær hovedveinettet. Dette gjør dem godt egnet for etablering av mobilitetspunkter, omlast-terminaler og lading av mindre næringskjøretøy. Det må gjøres konkrete vurderinger av hvilke funksjoner som kan innpasses, og hvor i området det kan tillates, slik at både hensyn til grønn mobilitet, bylogistikk og byliv ivaretas.

I de fleste av U2-områdene pågår det planarbeid.

Tabell 1 Oversikt over utviklingsområdene med områdekategori og prioriterte stasjonsnære områder

Områdekategori	Utviklingsområder
U1	Oslo S
U2	Bryn, Ensjø torg, Helsfyr, Lysaker, Majorstuen stasjon, Nydalen, Skøyen, Storo, Økern sentrum
U3	Bjerke, Breivoll, Ensjø, Frysja, Furuset, Gjersrud - Stensrud, Grorud sentrum, Grorud stasjon, Hasle, Hauketo, Huseby, Lambertseter sør, Lambertseter-Karlsruud, 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, Ulstrup, Ulven nord, Ulven sør, Vollebakk, Vækerø, Økern torg (torgvei)
U4	Adamstuen, Filipstad, Grønlikaia, Marienlyst, Ullevål sykehus
U5	Forskningsparken, Haraldrud nord, Radiumhospitalet, Sognsveien (80), Ullevål stadion
U6	Alna, Alnabru sør, Alnabru øst, Brobekk, Haraldrud sør (Kretsløpsparken), Karihaugen, Kjelsrud nord, Kjelsrud sør, Leirdal vest, Leirdal øst, Linderud/Veitvet sør, Nyland nord, Nyland sør, Stubberud
Områdekategori	Prioriterte stasjonsnære områder
PSO	Bogerud, Haugenstua, Haugerud, Holmlia, Holtet, Hovseter, Linderud, Oppsal, Røa sentrum, Slemdal, Smestad, Sæter, Tåsen, Vinderen

Utsikt mot øst fra taket på Folketeateret. Foto: Marcin Wojciech



Utviklingsområde U3 skal bli nye nabolag med mange boliger. Hensikten er å legge til rette for bymessige, flerfunksjonelle nye byområder, med middels høy tetthet og overvekt av bolig. Det skal utvikles gode nabolag med variasjon av boligtyper, handels- og tjenestetilbud for hverdagsaktiviteter og strøkstilpasset næringsliv. Nærmiljøfunksjonene er knyttet til skole, flerbrukshall, svømmehall, bibliotek og lignende. I disse områdene tillates høyder opp mot 22 meter, med mulighet til å gå opp til 42 meter unntaksvis. I vurderingen av høyder må kvalitetskravene i de tematiske bestemmelsene ivaretas.

Det er gitt retningslinjer om at områdeutnyttelse bør ligge rundt 100 % for området sett under ett. Der utnyttelse ikke er avklart i overordnet plan, er det gitt retningslinje om at feltutnyttelse bør være maksimalt 200 %-BRA der bolig utgjør hele formålet, og maksimalt 450 %-BRA der næring utgjør hele formålet. For bygg med blandet formål vurderes feltutnyttelsen basert på andel bolig og næring.

Utviklingsområde U4 er fortettingsområder i Indre by. Hensikten er å gi føringer for de større utviklingsområdene som er igjen i Indre by. I flere av områdene pågår det planer, i andre er det ikke startet opp ennå. Felles for områdene er at det er vanskelig å gi tydelige føringer for både arealbruk, høyder og utnyttelse, og bestemmelsene er derfor i stor grad like som for Indre by. På grunn av områdenes størrelse og kompleksitet er det imidlertid behov for å gjøre en rekke avklaringer i en felles plan for området, og områdene er derfor angitt som utviklingsområder og ikke nåværende bebyggelse og anlegg.

Utviklingsområde U5 handler om styrking av kunnskapsmiljøene. Hensikten er å legge til rette for bymessige, flerfunksjonelle nye byområder med høy tetthet, hvor eksisterende kunnskapsmiljøer skal kunne videreutvikles og arbeidsplassintensiv næring etableres tett på kunnskapsmiljøene. Høyder opp mot 28 meter tillates, med mulighet til å gå opp til 42 meter noen steder. I vurderingen av høyder må kvalitetskravene i de tematiske bestemmelsene ivaretas. I pågående reguleringsplaner i området er verneverdier blant temaene som vurderes. Viktige naturverdier skal ivaretas.

I en radius på 250 meter fra stasjonsområdet på Forskningsparken og innenfor utviklingsområdet, kan bygninger på opp mot 70 meter vurderes i henhold til høyhusstrategien.

Areal er en knapp ressurs i de fleste U5-områdene, og det er ikke gitt retningslinjer om områdeutnyttelse for disse områdene. Det må allikevel sikres at områdene utvikles til attraktive steder, og bidrar til et sammenhengende og flerfunksjonelt innovasjonsdistrikt. Det er gitt en veiledende feltutnyttelse på maksimalt 200 %-BRA der bolig utgjør hele formålet og maksimalt 630 %-BRA der næring utgjør hele formålet.

Utviklingsområde U6 skal gi forutsigbarhet for det arealkrevende næringslivet. Hensikten er å gi større forutsigbarhet for det etablerte næringslivet og samtidig legge til rette for en mer effektiv arealbruk og høyere grad av bymessighet. Områdekategorien skal legge til rette for allsidig næring og arealkrevende virksomheter, i form av produksjonsbedrifter, bydriftsfunksjoner, bylogistikk, snødeponi og energistasjoner. I dette inngår også bussenlegg samt trikke- og T-banebaser. I disse områdene tillates ikke arbeidsplass- eller besøksintensiv virksomhet. Boliger i form av studentboliger kan tillates i tilknytning til innovasjonsdistriktet Hovinbyen sirkulære Oslo (Haraldrud sør), dersom kvalitetskrav i de tematiske bestemmelsene kan ivaretas. I forbindelse med utviklingen av innovasjonsdistriktet kan det også vurderes om det er behov for strøkstjenlig virksomhet.

Det er ikke gitt føringer for verken områdeutnyttelse eller feltutnyttelse. Høyder kan tillates opp til 22 meter, med mulighet for å gå opp til 42 meter unntaksvis. Det er gjort unntak for piper.

Tabell 2 Føringar for områdekategoriene

	Boligandel ¹ (%)	Område- utnyttelse (%-OU)	Feltutnyttelse bolig ² (%-BRA)	Feltutnyttelse næring ³ (%-BRA)	Høyde (m)	Høyde, unntak ⁴ (m)
U1	-	-	-	-	- ⁵	125
U2	min. 50	125	200	630	28	42 (70 ⁶)
U3	min. 70	100	200	450	22	42
U4	-	-	-	-	- ⁵	-
U5	maks. 30	-	200	630	28	42 (70 ⁷)
U6	-	-	-	-	22	42
Indre by	-	-	-	-	- ⁵	-
Ytre by ⁸	-	-	200	450	- ⁵	-

Fotnoter fra tabell:

1. Veiledende boligandel i retningslinje til bestemmelse.
2. Veiledende feltutnyttelse over terreng der bolig utgjør hele formålet.
3. Veiledende feltutnyttelse over terreng der arbeidsplass- og besøksintensiv næring utgjør hele formålet.
4. Mulig høyde som kan vurderes i enkelte punkt og for en mindre del av bygningene og området.
5. Bestemmelse er gitt for relative høyder som innordner seg og kompletterer eksisterende høyder i nærområdet.
6. Mulig høyde som kan vurderes innenfor en radius på 250 meter fra holdeplass for skinnegående transport og innenfor utviklingsområdet. Gjelder Bryn, Ensjø torg, Helsefy, Lysaker, Majorstuen, Nydalen, Skøyen, Storo og Økern sentrum.
7. Mulig høyde som kan vurderes innenfor en radius på 250 meter fra holdeplass for skinnegående transport og innenfor utviklingsområdet. Gjelder Forskningsparken.
8. Føringar gitt for prioriterte stasjonsnære områder innenfor en radius på 250 meter fra holdeplass for skinnegående transport.

Områdeutnyttelse og feltutnyttelse

Hensikten med føringer for utnyttelse er å gi forutsigbare rammer for utnyttelse som ivaretar byens arealbehov, er tilpasset områdenes ulike forutsetninger og som muliggjør en videre byvekst med kvalitet og variasjon.

Områdeutnyttelse beskriver forholdet mellom det bebygde og det ubebygde arealet i et område, og viser et utbyggingspotensial som tar høyde for arealet som må settes av til byrom, grønnsstruktur og vassdrag. Områdeutnyttelsen er derfor egnet til å klargjøre rollen de ulike utviklingsområdene skal ha, samtidig som det gir rammer for å beregne og ivareta byens arealbehov.

Differensieringen av områdeutnyttelse henger sammen med kollektivdekning. I et transportperspektiv bør områder med god kollektiv-, gang- og sykkeltilgjengelighet ha høyere utnyttelse enn mindre tilgjengelige områder. Føringer for høyder, boligandel, forventningene til boligvariasjon og kvalitetskrav påvirker hvor stor utnyttelse det er mulig å oppnå i de ulike områdekategoriene.

Områdeutnyttelse er egnet som verktøy der det gjennom plan for et større område vurderes hvordan det totale bruksarealet bør fordeles i området. Gjennom felles plan kan utnyttelsen ses i sammenheng med arealbruk og byromsstruktur, og fordeles med utgangspunkt i områdets interne forutsetninger med tanke på for eksempel nærhet til kollektivtilbud, lyd- og luftmiljø, barrierer, egnethet for ulike boligtyper osv.

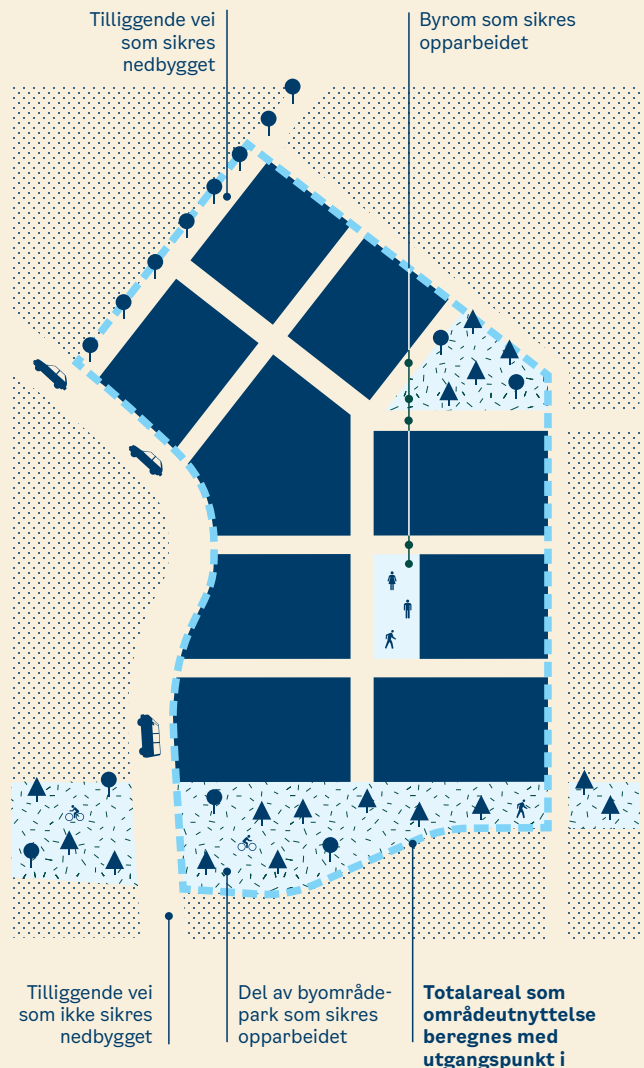
Der det ikke foreligger eller skal lages en større felles plan, vil utnyttelsen fastsettes i detaljreguleringer. For slike tilfeller er det gjennom retningslinje angitt en veiledende **feltutnyttelse** for utviklingsområder og stasjonsnære områder.

Feltutnyttelsen er differensiert på formål. For U2 og U5- områder er det gitt føringer med noe høyere feltutnyttelse der arbeidsplass- og besøksintensiv næring utgjør hele formålet. Dette henger primært sammen med at det i disse områdene legges opp til høy områdeutnyttelse og høyder opp mot 28 meter. Høyhus opp mot 70 meter kan også vurderes noen steder i disse områdene. I tillegg legges det opp til en høy næringsandel, som reduserer behovet for areal til blant annet uteoppholdsarealer.

Feltutnyttelse for næring er satt teoretisk ut fra hva man kan oppnå i henhold til høydebegrensningen. Dette vil være mulig å oppnå enkelte steder, men stort sett vil feltutnyttelsen ligge lavere enn dette sett i

sammenheng med områdeutnyttelsen for området feltet inngår i samt andre forhold som adkomst, varelevering, avfallshåndtering, tilpasning til terreng og tilliggende byrom og gater og andre hensyn.

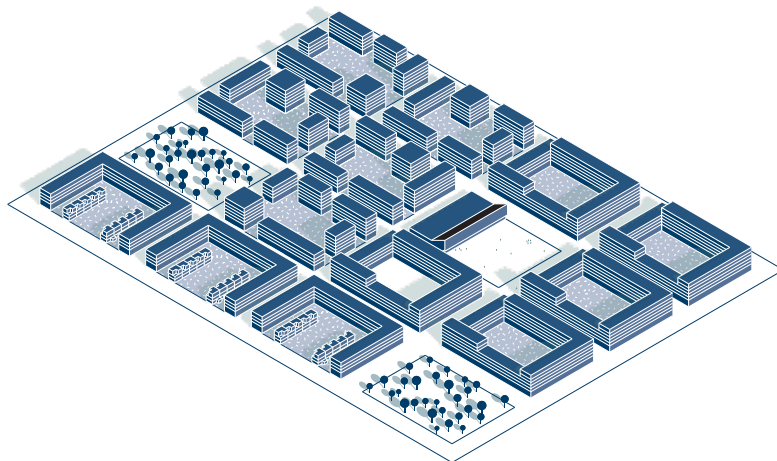
Feltutnyttelsen for bolig er satt utfra krav til uteoppholdsareal og bokvalitet. Referansestørrelsen er gitt med utgangspunkt i en teoretisk beregning basert på områdetype 3 i utearealnormen, der solforhold, lyd- og luftmiljø og feltutforming er optimalisert. Endelig fastsatt utnyttelse må uansett vurderes i forhold til den konkrete situasjonen med tanke på forhold som bygningstypologi, høyder, boligandel, boligvariasjon, utearealkrav, lyd- og luftmiljø, terreng og bevaring av bebyggelse.



Figur 3 Områdeutnyttelse beregnes som bruksareal over terreng og uten tenkte plan, i prosent av utviklingsområdets totalareal. Den delen av en større byområdepark som sikres opparbeidet gjennom utviklingen av området, inkluderes i totalarealet. Tilliggende gater og veier skal bare inngå i områdets totalareal dersom gatene eller veiene bygges ned og gis en bymessig utforming ved utvikling av området.

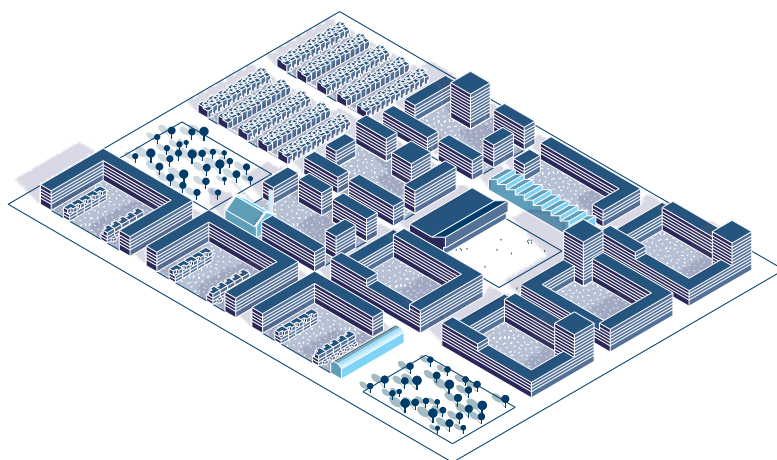
100 %-OU

Figur 4: Områdeutnyttelse på 100 % - jevne høyder på inntil 22 meter med begrenset grad av variasjon i boligtyper og uten bevaring



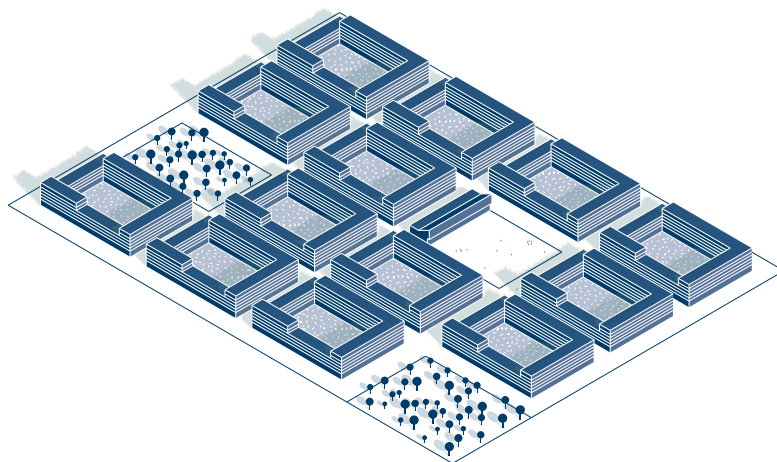
100 %-OU

Figur 5: Områdeutnyttelse på 100 % - jevne høyder på 22 meter og enkelte unntak opp mot 42 meter med større grad av bevaring og variasjon i boligtyper



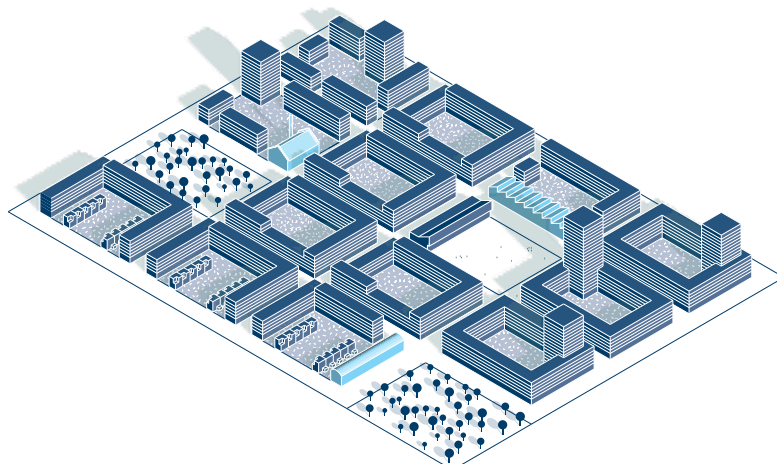
125 %-OU

Figur 6: Områdeutnyttelse på 125 % - jevne høyder på inntil 22 meter uten variasjon i boligtyper eller bevaring



125 %-OU

Figur 7: Områdeutnyttelse på 125 % - jevne høyder på 22 meter og enkelte unntak opp mot 70 meter med større grad av bevaring og variasjon i boligtyper



Høyder

I alle områder skal ny bebyggelse ha høyder som tilpasses viktige landskapsformer, det overordnende bylandskapet og det lokale stedet. Hensikten med bestemmelser om høyder er å gi forutsigbare rammer for høyder i alle områder der det gjennom planen åpnes for økt utnyttelse. Bestemmelsene bidrar til å sikre byens arealbehov og tilrettelegger for en byform der kvalitet i byrom er gitt prioritet.

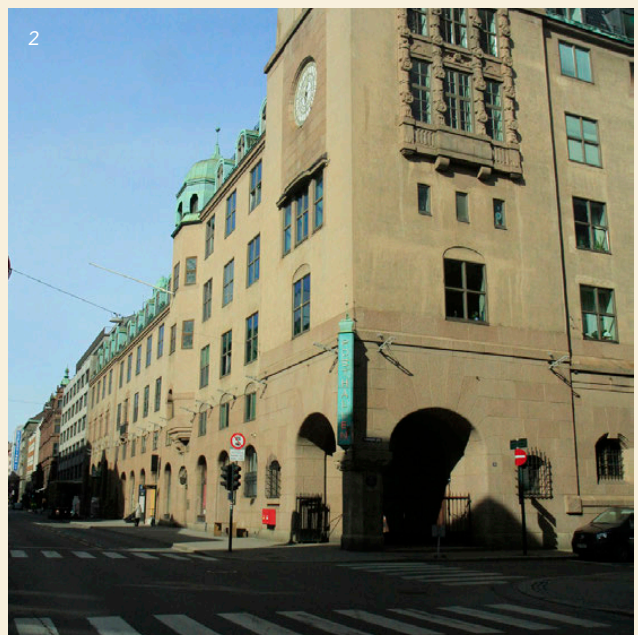
I U1, U4 og nåværende bebyggelse og anlegg Indre og Ytre by skal ny bebyggelse ha høyder som innordner seg og kompletterer de eksisterende høydene i området. I planforslag og søknad om tiltak der tiltaket vil inngå i en enhetlig bebyggelsesstruktur og tydelig byromsstruktur, er det gitt en bestemmelse for relative høyder i form av karakteristisk gatesims. Med karakteristisk gatesims menes den gjennomsnittlige høyden fra terreng til laveste takpunkt for all bebyggelse innenfor beregningsområdet. Beregningsområdet er begrenset til bebyggelsen på tiltakets side av byrommet og frem til nærmeste gatekryss. Bygninger med særlig avvikende høyder innenfor beregningsområdet unntas fra beregningen. Se figur 10.

For utviklingsområdene i åpen by, U2-U6, og prioriterte stasjonsnære områder i Ytre by er det angitt en generell makshøyde som det på strenge vilkår kan gis enkelte unntak fra i utviklingsområdene. Bebyggelsens høyde skal hensynta generelle bestemmelser om byform og kan utformes med høyder opp mot makskravet.

For U3 og U6 er den generelle makshøyden satt til 22 meter og henter sin referanse fra den høyeste murgårdsbebyggelsen på for eksempel Frogner. Dette er en skala som er Oslo-spesifikk og som gir gode forutsetninger for byrommenes proporsjoner, og sol- og dagslysforhold. Høyde på 22 meter legger opp til 6 boligetasjer for å unngå boligetasjer med lave romhøyder og samtidig ivareta muligheten for høye førsteetasjer. For næring legges det opp til 5 etasjer.

For U2 og U5 er den generelle makshøyden satt til 28 meter. Høyde på 28 meter legger opp til 8 boligetasjer for å unngå boligetasjer med lave romhøyder og samtidig ivareta muligheten for høye førsteetasjer. For næring legges det opp til 7 etasjer. Makshøyden er satt høyere i U2 og U5 fordi det her tillates høyere tetthet, i tillegg til at næringsandelen er høyere i disse områdene. Næringsarealer har ikke krav til uteareal. Høyder opp mot 28 meter må hensynta kvaliteten i tilliggende byrom og gater.

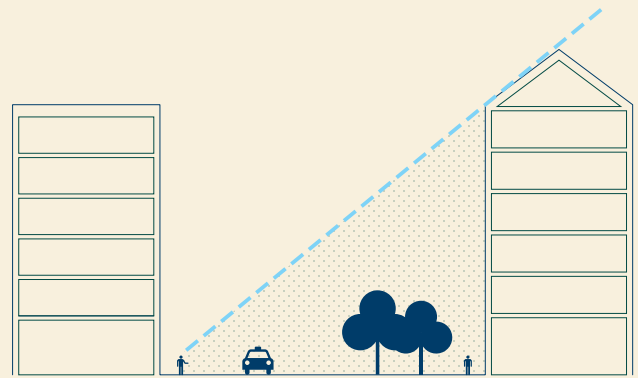
Eventuelle saltak med mønehøyder over makshøyden som ikke oppleves fra det tilliggende byrommet kan tillates, se figur 9. Makshøydene er forenlige med angitt utnyttelse for utviklingsområdene.



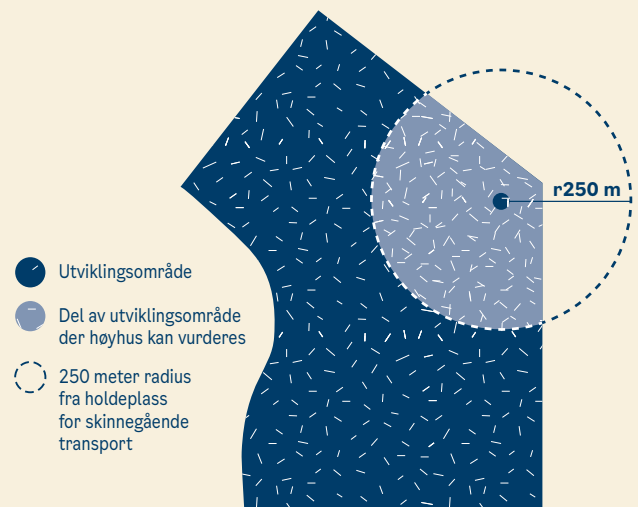
Eksempler med opplevde høyder i tilliggende byrom på cirka 22 meter:
 1 Colbjørnsens gate - Frogner
 2 Tollbugata - Kvadraturen
 3 Munch brygge - Bjørvka
 Alle foto Oslo kommune/PBE

I utviklingsområdene i Ytre by kan det tillates enkelte unntak fra makshøyden i en begrenset del av tiltaket og området. Unntakene kan bare tillates dersom de er få, og den karakteristiske, opplevde høyden langs byrommene er maksimalt 22 meter i U3 og U6, og maksimalt 28 meter i U2 og U5. Videre skal unntakene være motivert i det å løse angitt utnyttelse på en måte som ivaretar byrommenes proporsjoner, sol- og dagslysforhold på en bedre måte. Endelig kan unntakene gi rom for å fordele den totale utnyttelsen i området på en måte som åpner for større grad av bevaring av bebyggelse og større variasjon i boligtyper.

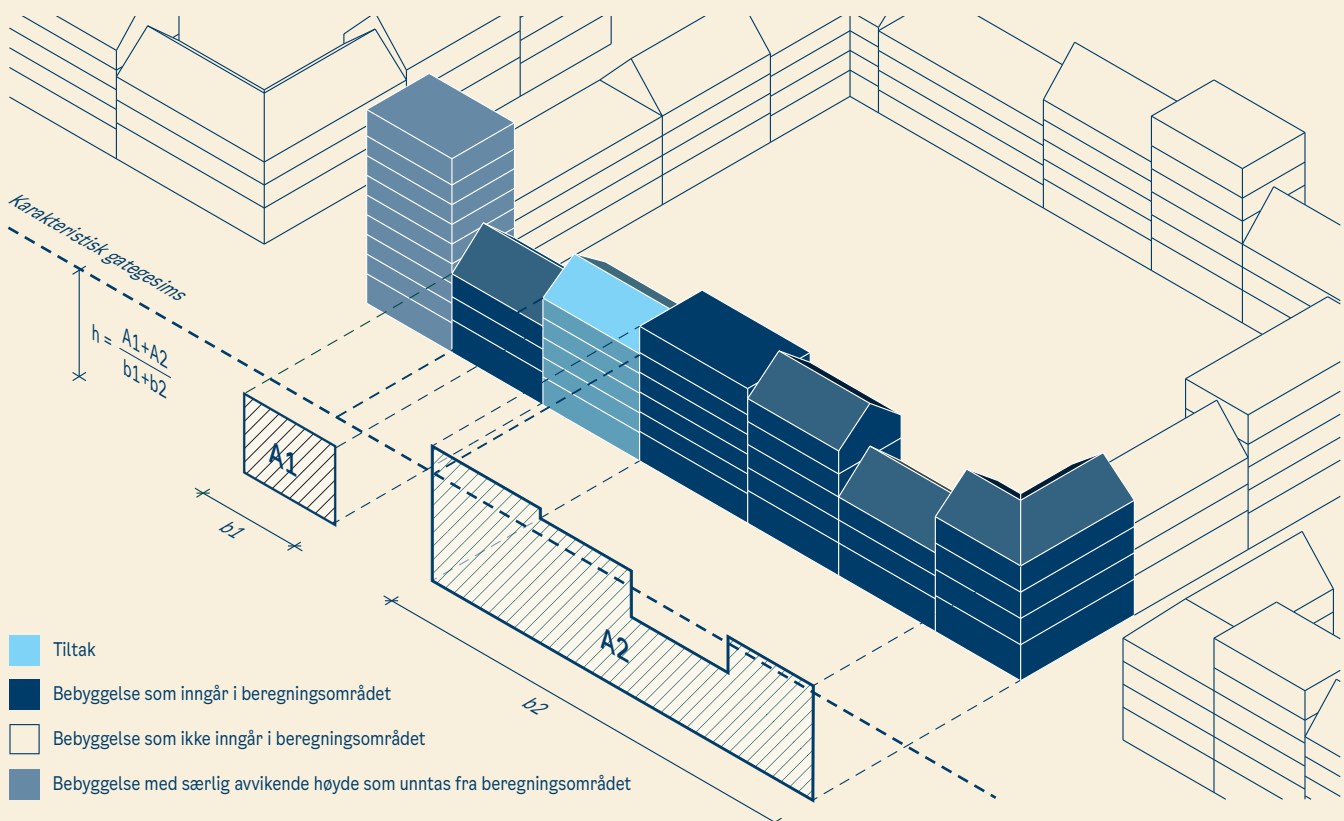
Unntakene er tilpasset de ulike områdekategoriene. For U2-U6-områdene kan det unntaksvis tillates høyder på inntil 42 meter. For de av U2- og U5-områdene hvor det i henhold til forslag til Strategi for høyhus i Oslo, vedtatt 27.09.2023, kan vurderes høyhus, er det i tillegg åpnet for vurdering av unntak opp mot 70 meter. Høyder over 42 meter kan bare skje innenfor en radius på 250 meter fra holdeplass for skinnegående transport. I utviklingsområde U1 ved Oslo S, kan det unntaksvis vurderes høyder på inntil 125 meter, men bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende områder. Høyhusstrategiens retningslinjer for prosess, planlegging, plassering og utforming av høyhus vil brukes i vurdering og saksbehandling av alle høyder over 42 meter.



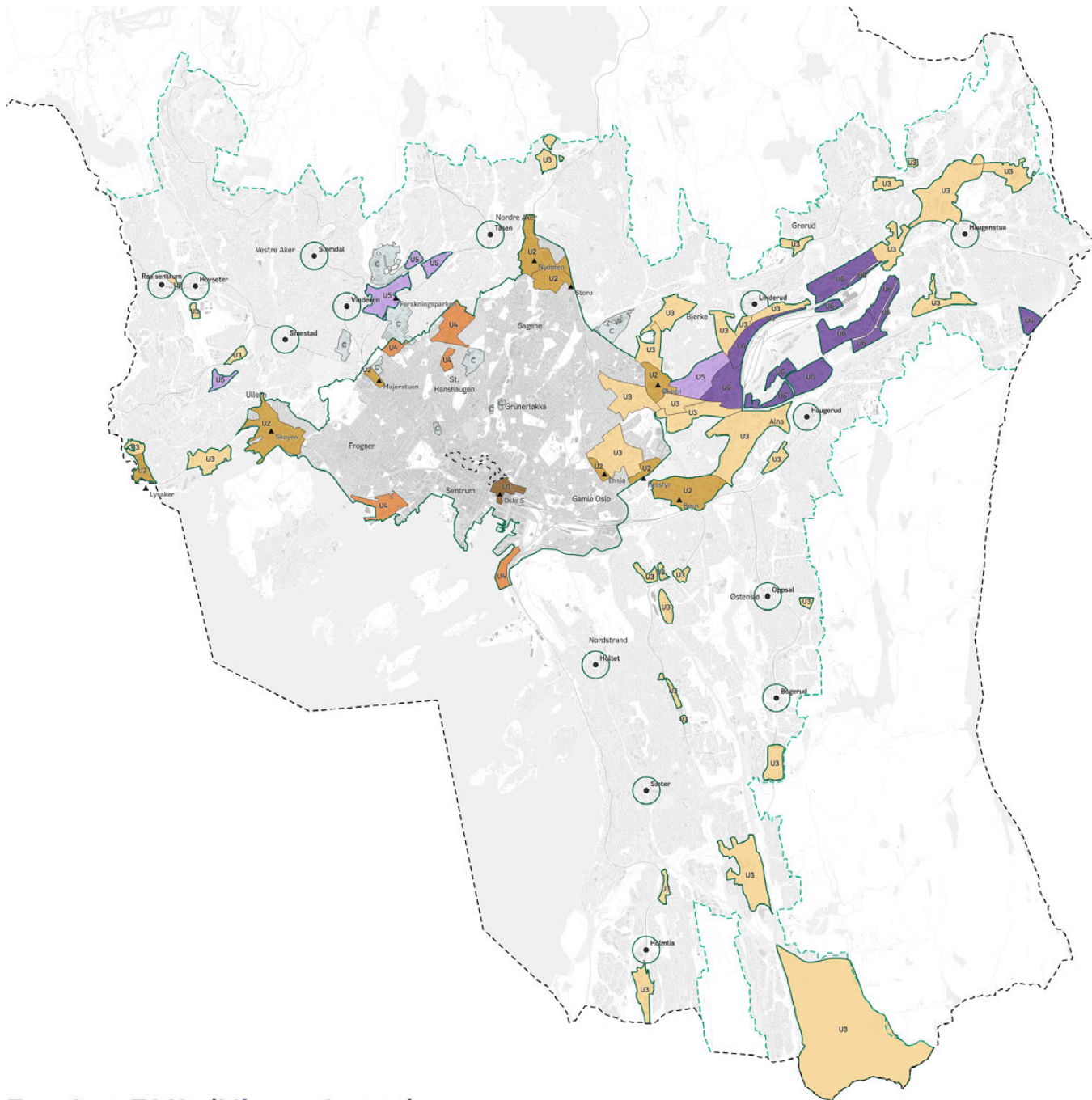
Figur 8 Saltak med mønehøyde som ikke oppleves fra tilliggende byrom kan komme i tillegg til bygningens gatesims



Figur 9 Eventuelle høyhus skal plasseres innenfor en radius på 250 meter fra holdeplass for skinnegående transport



Figur 10 Beregning av karakteristisk gatesims



Temakart T1 Utvikling og fortetting

- Prioriterte stasjonsnære områder
- ▲ Områder hvor høyhus kan vurderes
- Sentrumsringen (bestemmelsesområde #10)
- Grønn grense

Utviklingsområder (fremtidig bebyggelse og anlegg)

- Utviklingsområde U1
- Utviklingsområde U2
- Utviklingsområde U3

- Utviklingsområde U4
- Utviklingsområde U5
- Utviklingsområde U6

Nåværende bebyggelse og anlegg

- Indre by (IB)
- Ytre By (YB)
- Campusområder (C)

Mobilitet og transportsystem

Mindre biltrafikk og flere klimavennlige reiser har positive ringvirkninger for byliv og folkehelsen. For å bidra til at **flest mulig skal gå og sykle**, er det i planforslaget gitt føringer om å opprettholde, legge om eksisterende, og eventuelt etablere nye forbindelser for fotgjengere og syklister når det utvikles nye steder i byen. Ved omlegging skal forbindelsene ha minst samme standard, og om nødvendig styrkes. Eksisterende gangforbindelse inkluderer blant annet gangveier, turveier, viktige tråkk, stier og snarveier. For sykkel gjelder det traseene i plan for sykkelveinettet.

Hovedturveinettet, vist i **temakart T3 Nabolag**, er det overordnede nettet av turveier i kommunen, og har sitt utgangspunkt i «Plan for parksystem og turveier i Oslo» fra 1953. Planforslaget legger til rette for at turveiene går i turdrag som gir varierte opplevelser og grønne omgivelser.

I temakartet skilles det mellom fire strekningstyper. **Nåværende turvei** er strekninger som er planmessig sikret, men ikke nødvendigvis opparbeidet.

Fremtidig turvei er traséer som forutsettes sikret i reguleringsplaner. **Prinsipptrasé for fremtidig turdrag** er lenker der det er vanskelig å fastsette en endelig trasé på grunn av eksisterende bebyggelse/infrastruktur. Den siste strekningstypen er **gangforbindelser**, som er sentrale for sammenhengen i turveinettet. Temakart T3 viser også Den grønne ringen i Hovinbyen.

Fremtidig turvei og prinsipptrasé for fremtidig turdrag, samt forbindelser i Den grønne ringen, skal sikres ved byutvikling. Ved sikring skal arealformålet turdrag være minimum 10 meter bredt, men det bør etterstrebes 30 meters bredde, der det er mulig. Turdragets tilgrensende arealer bør gis gode vilkår for vegetasjonsutvikling uten å forringe eksisterende kvaliteter. Ved nye tiltak i eller langs viktige gangforbindelser, bør disse få en grønn profil gjennom bruk av vegetasjon. Avmerkede krysningspunkter i temakart T3 bør gis en tydelig, trafikksikker utforming som gir prioritet til turveien eller gangforbindelser.

Å se på **kollektivtransport** og sykkel/sparkesykkel som del av samme system gjør kollektivreiser mer konkurransedyktige. Ambisjonen om at kollektivtransporten og sykklister må prioriteres i byttepunkter, tydeliggjøres i planforslaget for at enda flere skal få mulighet til å velge kollektivtransport i stedet for bil. Tilstrekkelig areal til bussparkering, baser, venteareal og annen infrastruktur til kollektivtransport må sikres i planleggingen.

Oslo kommunes normer for bil- og sykkelparkering skal legges til grunn for hva som anses som nødvendige og hensiktsmessige arealer for **parkering av sykkel og bil**. I retningslinjer til planforslaget gjøres parkeringsnormene vedtatt 2022 gjeldende for byggesaker, blant annet for å ivareta byggesaker som unntas fra plankrav. Ved vedtak av nye parkeringsnormer, oppdateres referanse (dato) til de nye normene.

I planforslag og søknad om tiltak over 8 000 m² BRA skal det utarbeides en **mobilitetsplan** som del av stedsanalysen. Denne skal vise hvordan planforslaget bidrar til å begrense transportbehov og fremme miljøvennlig transport gjennom etablering og utforming av infrastruktur og lokalisering av viktige hverdagsfunksjoner. Analysen skal vise hvordan dette sikres, og samtidig ivareta trygg varelevering, parkering og tilkomst for alle.

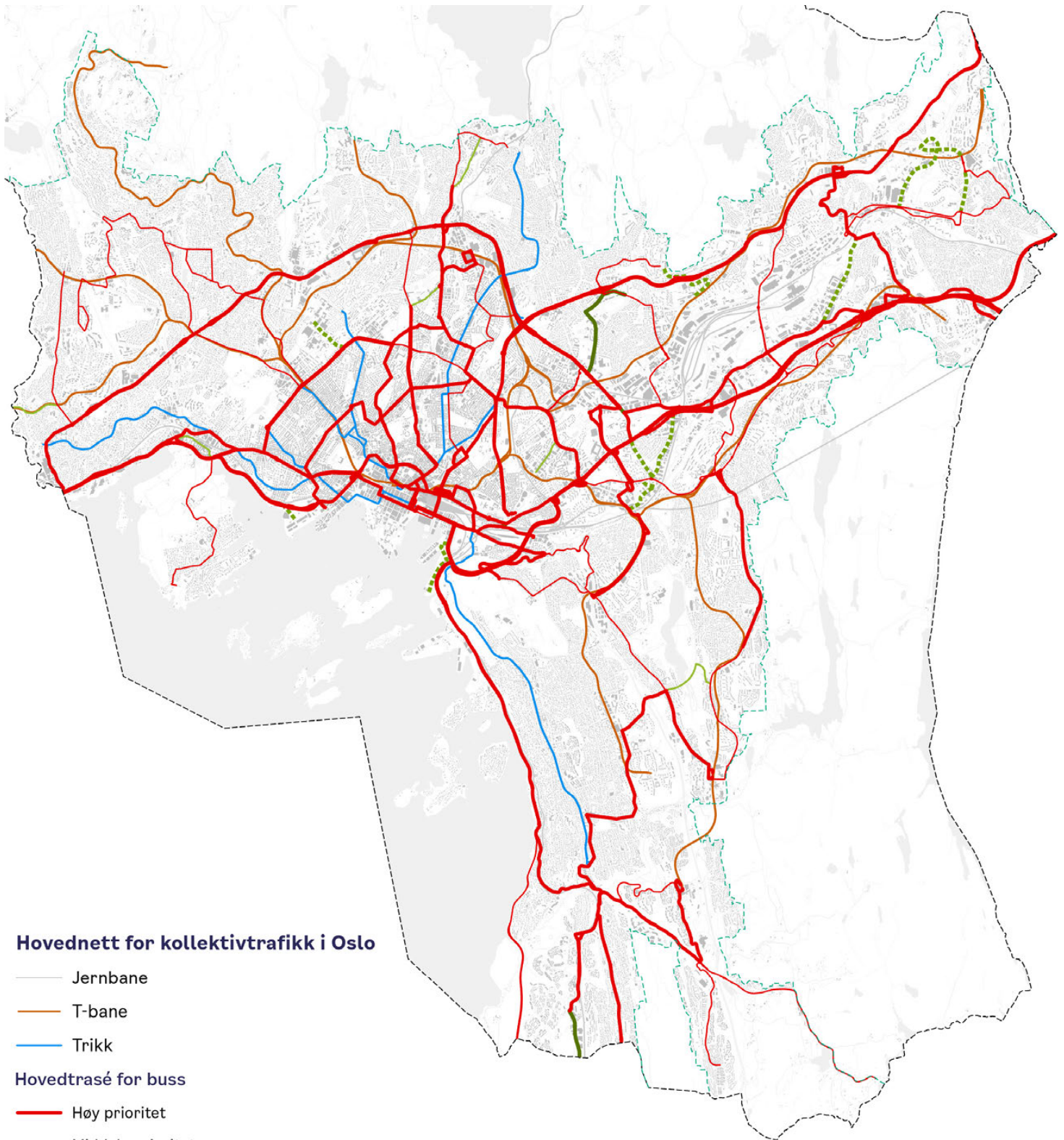
For T-bane- og jernbanenettet er det noen **kollektivaksjer** som er under bygging eller planlegging innenfor kommuneplanperioden. Mange av tiltakene er aktuelle å realisere etter planperioden, og det er derfor viktig å ikke forhindre fremføringen av tiltakene i fremtiden. Dette er i hovedsak tunnelanlegg, og de er vist i plankart 2 som Hensynssone for anlegg i grunnen og tiltak ved tunnelåpninger, H190_2. Det gjelder følgende anlegg:

- Fornebubanen
- Sentrumstunnel for T-banen
- Jernbanetunnel mellom Oslo S og Lysaker
- Mulig forlengelse av T-banen fra Ellingsrudåsen inn i Lørenskog kommune
- Mulig forlengelse av T-banen fra Mortensrud til Gjersrud-Stensrud
- Mulig ny T-banestrekning fra Økern til Furuset
- Fremtidig T-banabase på Bånkall

Hensynssoner med krav til infrastruktur

For å sikre mulighet for en fremtidig utvikling fra vei til gate, er det foreslått **hensynssoner for ombygging fra veg til gate** for deler av Rv 4 Trondheimsveien (H410_1), Østre Aker vei og Økernveien (H410_2). Hensynssonene har føringer for å ivareta ulike forhold.

Trondheimsveien og Østre Aker vei er statlige veier, hvor det er et ønske fra kommunens side om å nedgradere veiene og gi dem en mer gatemessig utforming. Målet er å bidra til lavere kjørehastighet, bedre forhold for fotgjengere og syklister, redusere veiens barrierevirkning og bedre forholdene for boliger i nrområdet til veiene.



Hovednett for kollektivtrafikk i Oslo

- Jernbane
- T-bane
- Trikk
- Hovedtrasé for buss**
- Høy prioritet
- Middels prioritet
- Fremtidig hovedtrasé for buss**
- Høy prioritet
- Middels prioritet
- Usikkerhet om trasévalg

For traséene som er vist i figuren er det spesielt viktig at kollektivtrafikken sikres god fremkommelighet og at det etableres holdeplasser med høy standard.



Pilestredet. Foto: Ruter As / Nucleus, Øyvind Ganesh Eknes

Mange boliger ligger tett på Trondheimsveien, og er i dag sterkt plaget av støy- og luftforurensing. Hensynssonen for Trondheimsveien omfatter hele strekningen fra Sinsenkrysset til kommunegrensen mot Nittedal, men gjennomføring av tiltak kan gjelde kun deler av strekningen.

Østre Aker vei tar i dag mye plass, den har høy kjøretøykapasitet og utgjør en omkjøringsvei for E6. Veien går gjennom byutviklingsområdet Hovinbyen, og flere utviklingsområder grenser til den. Hensynssonen omfatter strekningen mellom tunnelen ved Løren/Økern og Brobekkveien, der redusert barrierevirkning og tilrettelegging for myke trafikanter vil tilføre området vesentlige kvaliteter. Omforming på strekningen må skje i takt med byutviklingen langs veien.

Økernveien mellom Grenseveien og Dronning Margrethes vei ligger innenfor Hovinbyen, hvor det foregår utvikling til nye boliger og arbeidsplasser. På denne strekningen er det et ønske fra kommunens side at Økernveien omformes til bygate med lav hastighet, tilpasset myke trafikanter. Dette vil bidra til økt bokvalitet.

Hovinbyen er kommunens største byutviklingsområde. Strategisk plan for Hovinbyen (vedtatt 2018), viser flere sentrale **kollektivaksler i Hovinbyen**, som er viktige for å muliggjøre miljøvennlig transport i området. For å sikre tilstrekkelig areal til fremføring av kollektivsystem, er disse vist som hensynssone H410_3 i plankart 2, hvor det skal tilrettelegges for kollektivtransport, myke trafikanter og gateliv.

For å sikre fremtidige arealer til drift av kollektivtransport, er det avmerket hensynssoner H410_4 og H410_5 for henholdsvis

bussoppstillingsplass på Etterstadsløtta og T-banebase på Risløkka. Trikketrasé fra Sinsen til Bjerke vises som hensynssone H410_6, uten egne bestemmelser. I påvente av endelig avklaring om hvor trikketraseen skal gå videre fra Bjerke, vises hensynssonen foreløpig kun frem til Bjerke.

Lokalisering av virksomheter

Lokalisering av virksomheter er et viktig virkemiddel for å redusere transportbehov og bygge oppunder nærhetsbyer, dvs. nabolag der alle daglige gjøremål ligger innenfor gange- eller sykkelavstand fra boligen. Planforslaget legger derfor til grunn at lokalisering av virksomheter og funksjoner skal skje etter prinsippet om **rett virksomhet på rett sted**, også kalt ABC-prinsippet. Ved stort behov kan andre hensyn veie tyngre. Prinsippet følger av planretningslinje for samordnet arealbruk og mobilitet, med mål om et konsentrert utbyggingsmønster og miljøvennlige reiser.

ABC-prinsippet innebærer at **arbeidsplass- og besøksintensiv næring** (kategori A) skal lokaliseres sentralt i byen, nær effektive, kollektive transportmidler og med god gang- og sykkeltilgjengelighet fra området rundt. Dette gjør at de som arbeider i store virksomheter eller besøker funksjoner som kjøpesenter, sykehus, sykehjem og helsehus kan benytte grønn transport på sine reiser. Arbeidsplassintensive virksomheter som henvender seg til et regionalt arbeidsmarked skal ligge i områder med gode kollektiv- og sykkelforbindelser til områder utenfor Oslo.

Areakrevende næring med **få ansatte og/eller besøkende** (kategori C) lokaliseres lenger ut i byen. Ofte er det knyttet en del utfordringer rundt trafikk, støy, lukt og forurensing til denne typen

virksomheter, og de lar seg dermed ikke integrere i bystrukturen på en enkel måte. Produksjonsvirksomhet, renovasjonsanlegg, virksomheter innen agentur og engros, bylogistikkterminaler, snødeponi, oppstillingsplasser for bydrift- og nyttekjøretøy og ladeinfrastruktur for tunge kjøretøy er eksempler på arealkrevende virksomheter. Bussanlegg og trikke- og T-banebaser inngår i dette.

Det er gitt retningslinjer om at handel med plasskrevende varer, definert som handel med motorvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler, anses som arealkrevende virksomhet. Det er imidlertid besøks- og arbeidsplassintensitet som avgjør hvor slike virksomheter skal lokaliseres. Det finnes en rekke eksempler på at både bilforretninger og hagesentre etableres i mer sentrale deler av byen. Dette gjelder også showrom for handel med større varer som hvitevarer og møbler.

Mellom disse to kategoriene finnes **det allsidige næringslivet** (kategori B). Denne typen næringsliv har verken entydige arealbehov eller lokaliseringpreferanser, men omfatter gjerne næring med behov for kombinasjonslokaler, som verksteder, lager og småindustri i kombinasjon med kontorlokaler. Mobile tjenesteytere og andre håndverksbedrifter inngår ofte i denne kategorien, det samme gjør bynære omlastterminaler. Denne typen næringsliv kan lokaliseres i sentrale områder når besøksintensitet og arealbehov tilsier det, og bør lokaliseres lenger ut i byen dersom de medfører økt belastning for omgivelsene i form av for eksempel luftforurensing, lukt, støy eller økt trafikk.

Innenfor sentrumsområdene angitt i temakart T3 Nabolag, og i nærheten av holdeplasser for kollektivtransport skal det settes av plass til etablering av **mobilitetspunkter**. Dette er arealer der det blant annet skal være plass til ulike deleløsninger, hentepunkter, returpunkter for glass, metall og klær og andre funksjoner som bygger oppunder grønn mobilitet og sirkulærøkonomi. Stoppesteder for mobile hente- og returpunkter bør være en del av dette.

Bylogistikk og bydrift

En effektiv avvikling av **bylogistikk og bydrift** er et premiss for byliv og økt grønn mobilitet. Planforslaget har derfor føringer om at det avsettes nødvendige og hensiktsmessige arealer for varelevering (både til pakkebokser og hjemkjøring), renovasjon (både ved husholdning og returpunkter for annet avfall), håndverker- og servicetjenester og lokal snøhåndtering i alle plan- og byggesaker. Dette gjelder både i områder

med og uten krav til felles planlegging. Hensikten er å redusere transportbruk og effektivisere arealbruk gjennom samlokalisering. I planforslag for større boligprosjekter bør disse funksjonene fortrinnsvis samles.

Planforslaget har også føringer om **sambruk** av arealer der dette er mulig. For eksempel kan areal for varelevering sambrukes med funksjoner som trenger midlertidig parkering. For områder som primært utvikles med bolig, er det viktig å få til en mest mulig effektiv varelevering. For eksempel bør det sikres areal både til hjemlevering av varer og felles hentepunkter sentralt i området. For områder som utvikles med stor andel næring, må det settes av tilstrekkelig areal til varemottak og losse- og lasteareal for leveranser og utstyr.

Både kollektiv-, sykkel- og næringstransport er avhengig av god vinterdrift av veinettet. Det må legges til rette for god **snøhåndtering** som ikke er til hinder for de ulike trafikantgrupper, og ikke tar opp unødvendig mye areal. Snøhåndtering løses på ulike måter. Det er behov for arealer langs veier eller umiddelbart i nærheten av veiene. Dette kalles snøopplag. I tillegg kreves arealer til lokal snøhåndtering, med oppsamling av snø fra samme nærområde. Arealer til dette kan være lokale parker eller grøntområder. Planforslaget har bestemmelser om at snøopplag og lokal snøhåndtering ikke skal påvirke overvannsløsningenes funksjon eller områdets avrenningsmønster. Smeltevann skal infiltreres eller håndteres slik at det ikke forurenser. Snødeponi er større arealer som tar imot store mengder bortkjørt snø, og som må ha utslippstillatelse fra Statsforvalteren. Arealdelen har bestemmelser om at det kan tillates snødeponi i U6-områder. Dette i tillegg til eksisterende snødeponi på Åsland og Steinspranget på Lambertseter. Det er også en bestemmelse om at det i tilknytning til havneområdene på Hjortneskaia/ Filipstad, Søndre Akershus kai eller Sydhavna kan tilrettelegges for etablering av anlegg for håndtering av saltholdig snø. Et slikt anlegg vil kreve reguleringsplan.

En viktig del av grønn mobilitet er å redusere transportbehovet. Transporten som fortsatt skjer må også være mest mulig miljøvennlig, blant annet ved å gjøre kollektivtransport og næringstransport utslippsfri. Det er behov for store **arealer til lading** av både mindre og større næringskjøretøy. Lading av mindre kjøretøy kan skje i tett bystruktur, og det foreslås derfor en bestemmelse om at det i planforslag som omfatter eksisterende bensinstasjoner bør vurderes om arealet kan benyttes til anlegg for lading/

energistasjon for utslippsfrie næringskjøretøy. I tillegg er det presisert at større bylogistikkfunksjoner som ladeinfrastruktur for tunge kjøretøy kan etableres i U6-områder.

Bærekraftig byggeri

Klimagassvurdering, energi og massehåndtering

Formålet med bestemmelsene er å redusere utslippene fra det som bygges i Oslo ved å synliggjøre utbyggingsprosjekters klimaprofil i en tidlig fase, hvor mulighetene er størst for å gjøre endringer og se på alternative løsninger. Bestemmelsene skal også bidra til at prosjektets forventede klimagassutslipp er godt belyst ved politisk behandling.

Ved oppstart av planarbeid skal det redegjøres for hvilke **klimagassvurderinger** som er nødvendige å foreta ved innsending av planforslag. Ved offentlig ettersyn skal det foreligge en oppdatert klimagassvurdering. Redegjørelsen skal vurdere muligheter for ombruk, hvordan det tilrettelegges for endret bruk i fremtiden og demontering, og muligheter for etablering av fornybar energiproduksjon i planområdet.

Til offentlig ettersyn skal det utføres **klimagassberegninger** av planforslaget etter NS 3720 Metode for klimagassberegninger for bygninger. Disse gjør det også mulig å sammenligne klimakonsekvenser av alternative løsninger i prosjektet.

I større reguleringsplaner (områdereguleringer, planer i områder med krav om felles planlegging, og i detaljreguleringer over 15 000 m² BRA bebyggelse) skal det i tillegg utarbeides en **energivurdering**. Det kan være vanskelig å avsette arealer til løsningene i planområdet på et senere tidspunkt.

Massehåndtering i byggeprosjekter er en stor bidragsyter til utslipp i Oslo, særlig fra transport av masser. En god massehåndtering med gjenbruk av eksisterende masser vil hjelpe til å forlenge levetiden på kommunens og regionens naturressurser. Det vil være med å dempe behovet for utvidet masseuttak av råstoffer, og minimere utslipp fra massetransporten. Derfor inneholder bestemmelsen også et krav om at det lages **massehåndteringsplaner** i plansaker som medfører uttak av over 1 000 m³ masser, som tilsvarer omtrent 100 lastebillass. Massehåndteringsplanen vil gi kunnskap om hvilke masser som vil produseres ved utbygging og hvilke masser det er behov for, slik at det er mulig å planlegge for mest mulig gjenbruk av masser. Oslo kommune har utarbeidet en veileder for massehåndteringsplaner.

Oslo kommune ønsker å fjerne alle unødvendige klimagassutslipp fra oppføring av bygg, dette innebærer et ønske om å belønne gjenbruk av bygg og materialer, og behovet for å sette en nasjonal standard i teknisk forskrift for bruk av materialer med synkende grad av klimagassutslipp, fremskrevet i tråd med Paris-kurven. Oslo kommune vil så snart nasjonalt regelverk kommer, implementere krav til samlet klimagassutslipp fra materialbruk i plan- og byggesaksbehandlingen.





Utsikt fra Årvollåsen. Foto: Oslo kommune/Bymiljøetaten

Det foreslås en bestemmelse om **klimakrav til materialer** (alternativ 1). Bestemmelsen inneholder krav om at det samlede utslippet av klimagasser fra materialbruk skal være 35 % lavere enn vanlig praksis i bransjen med referanseverdi fra Direktoratet for forvaltning og økonomistyring av 2023. Kravet oppjusteres til å bli 55 % i 2030. Det foreslås også ett alternativ uten en egen bestemmelse om klimakrav til materialer, kun at kravene i gjeldende teknisk forskrift gjelder (alternativ 2).

Fjernvarme

Fjernvarmen representerer en kollektiv infrastruktur som bør utnyttes av hensyn til en bærekraftig ressursforvaltning. I dag går omtrent 75 prosent av strømforbruket i Oslo til bygg, og det aller meste av det går til oppvarming. Økt bruk av fjernvarme vil friggi kapasitet i strømmettet i Oslo, og slik bidra til at det blir plass til elektrifiseringen som trengs for å nå klimamålene.

Planforslaget legger til rette for økt bruk av fjernvarme. Det er fortsatt mulig å få unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for total energibruk i tiltaket vil være klart miljømessig bedre enn fjernvarme.

Anleggsfasen

For Oslos lokalbefolkning vil byggeaktivitet kunne legge beslag på friområder og grønnstruktur i kortere eller lengre perioder. Det er derfor gitt egne føringer for anleggsfasen, som skal sørge for erstatningsarealer og at fuglers hekking hensyntas.

Relevant for bærekraftig byggeri er også eventuell forskrift om bruk av nullutslippsløsninger og biogass på bygge- og anleggsplasser i Oslo, hjemlet i forurensningsloven. Den lokale forskriften har vært på høring i 2025.

Lyd- og luftmiljø

Langvarig opphold i områder med mye lyd- og luftforurensning gir dårligere helse. Kombinasjonen av støy og luftforurensning viser seg å ha en helserisiko som er større enn summen av de enkelte faktorene.

Temakart T6 Støy og luftsonekartet i kommunens planinnsyn viser hvor i byen det er dårlig lyd- og luftmiljømiljø. Modellering av luftsonene oppdateres årlig.

Strekningene langs hovedveiene E6, E18 og Ring 3 har høy samlet støy- og luftforurensning. Planforslaget legger derfor graderte begrensninger for etablering av nye boliger og sosial infrastruktur i områder med støy og luftforurensning, med krav om vilkår til hvordan bebyggelsen skal utformes for å redusere ulempene. Planforslaget legger opp til at det skal

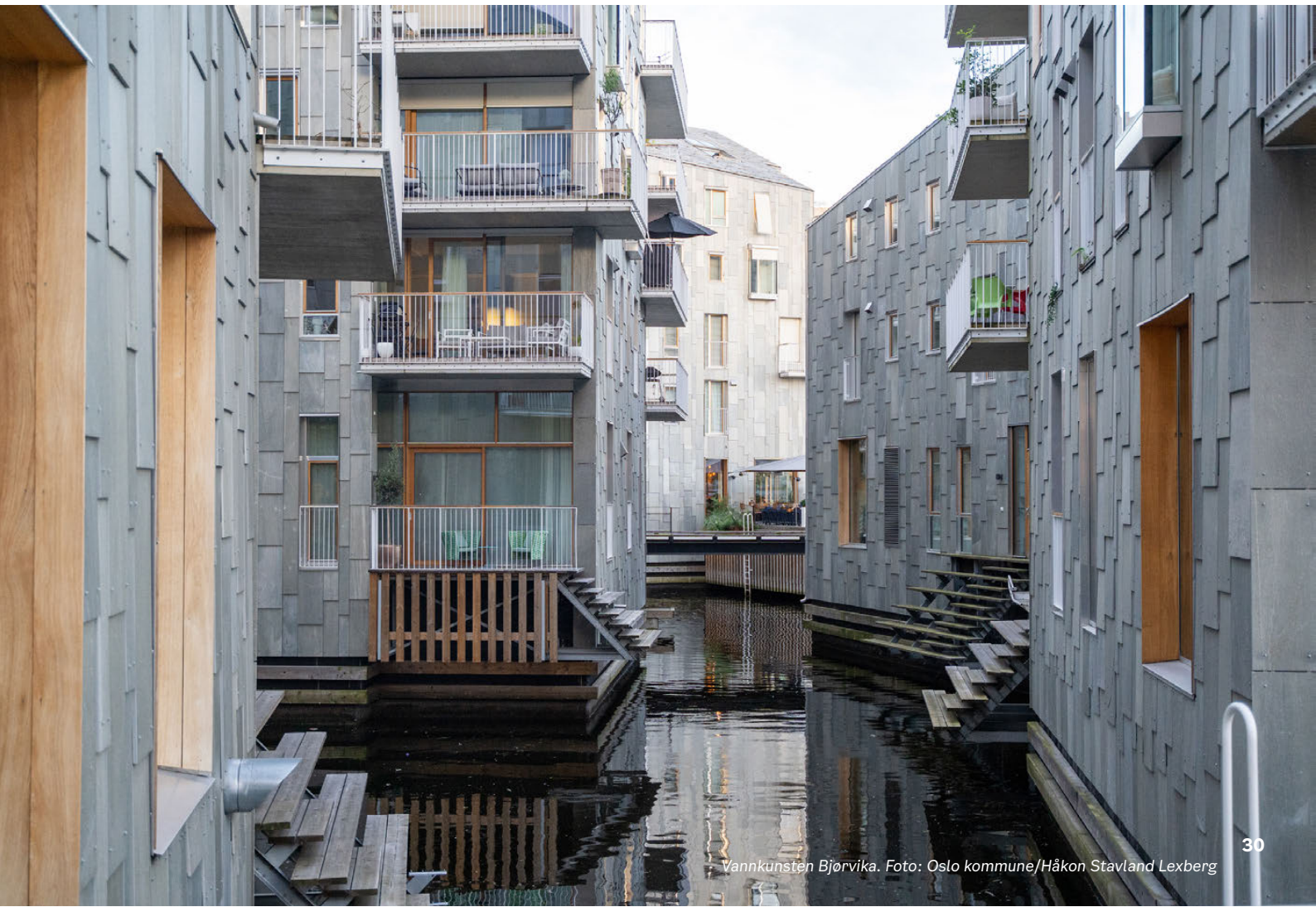
gjennomføres en medisinskfaglig og helhetlig **helsekonsekvensutredning** for bolig-, skole-, barnehage- og helsebygg i områder avmerket på T6 med høy samlet støy- og luftforurensning.

I **gul støysone** kan det etableres nye boliger (inkludert studentboliger), skole-, barnehage- og helsebygg med krav til stille sider. I **rød støysone** kan nye boenheter etableres innenfor Indre by (IB) og utviklingsområdene U1-U5 under vilkår om stille sider. Studentboliger, skole- og barnehagebygg kan etableres i røde støysoner dersom avbøtende tiltak iht. støyretningslinje T-1442 er ivare tatt.

For planlegging i områder med dårlig luftkvalitet, skal retningslinje T-1520 følges opp. I **rød luftsoner** er hovedregelen at ny luftfølsom bebyggelse unngås, men

i **gul luftsoner** kan nye tiltak vurderes. Etablering av bolig-, skole-, barnehage- og helsebygg kan etableres i røde luftsoner innenfor Indre by (IB) dersom det gjøres en **helsekonsekvensutredning** som viser at det er andre kvaliteter ved disse områdene som utjevner ulempene. Dette kan være nærhet til store turområder og rekreasjonsareal, trygg tilgang til fritidsaktiviteter og kulturarenaer i nærområdet, og at boligen har hage/terrasse og oppholdsrom mot stille soner.

Ved byutvikling skal **stilleområdene** ikke utsettes for mer støy enn i dag, og om mulig skal lydlandskapet og tilgjengelighet og atkomst til områdene forbedres. Stilleområdene er også vist på temakart T6. Planforslaget legger opp til en utvidelse av stilleområdet langs Lysakerelva slik at det omfatter et område ved Sollerud.



Kapittel 7

Henvisning bestemmelser: 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 18.2, 18.4, 20.1, 21.3

Kart: Plankart 1

Stedsutvikling

Arkitektur og byform

I henhold til Oslo kommunes arkitekturpolitikk skal Oslos landskap, egenart og historie danne grunnlaget for byutviklingen. Nabolagenes særpreg bør styrkes i videre utvikling. Steds- og bokvalitet skal være premissgivende i byutviklingen, og fremtidig utnyttelse bør vurderes opp mot for eksempel lokalt særpreg, kvaliteten i byrommene og ivaretagelse av kulturminner.

Bestemmelser om bebyggelse og byrom skal tilrettelegge for en sammenhengende byromsstruktur.

Oslo kjennetegnes av flere karakteristiske landskapsformer, og av bebyggelse som i stor grad innordner seg disse landskapsformene. Som del av byens viktigste landskapsformer fremheves gjerne de grønne åsene, høyderyggen, elvedalene, strandsonen og fjorden. De overordnede landskapsformene er i stor grad synlige fra fjorden, fra enkelte gater og byrom, og fra utsynsparker som for eksempel St. Hanshaugen, Kampen park og Økernparken.

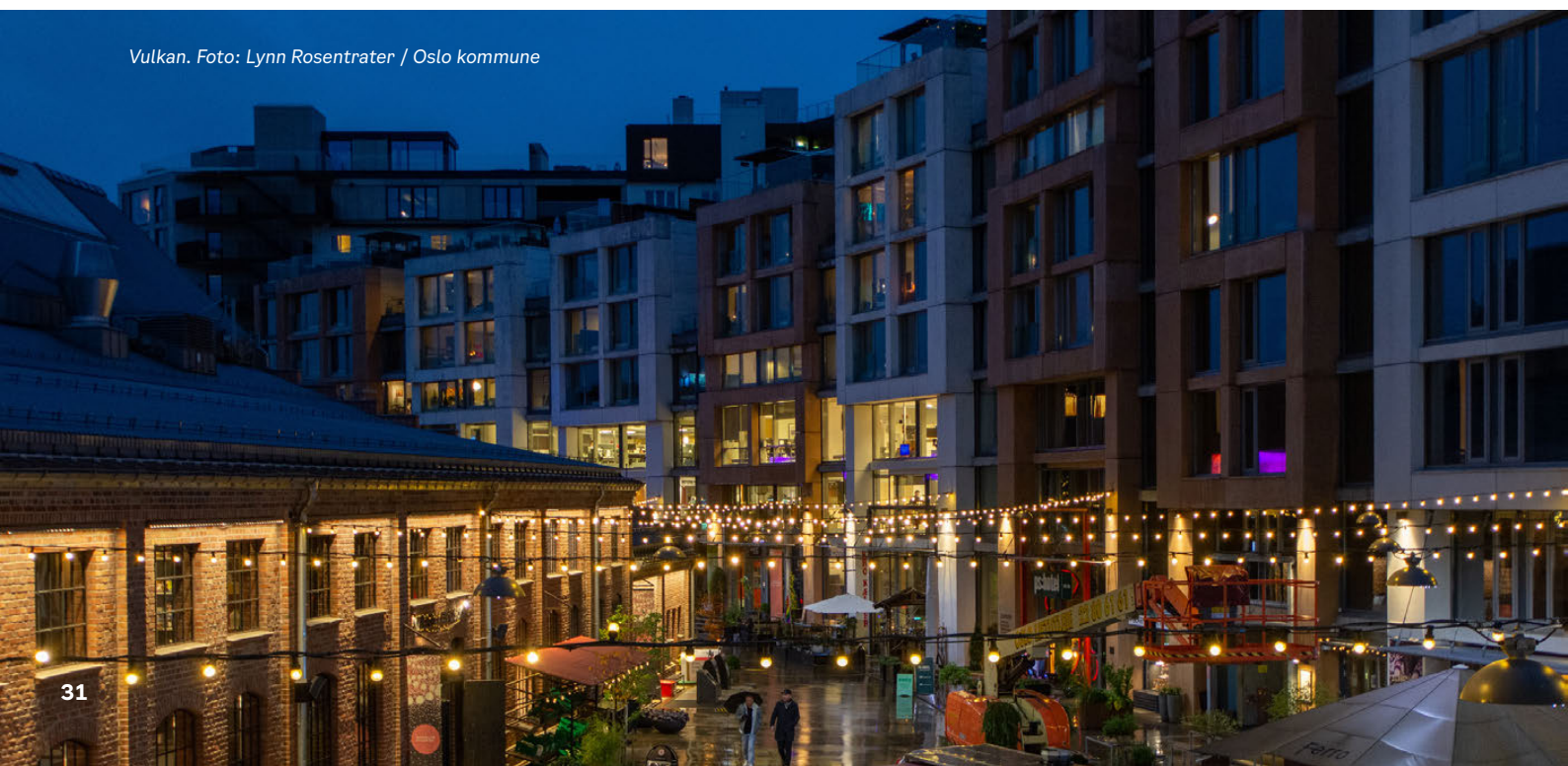
Bestemmelsene om arkitektur og byform skal sørge for at de naturgitte forutsetningene og byens kjennetegn ivaretas, og at ny bebyggelse tar hensyn til eksisterende landskapstrekk.

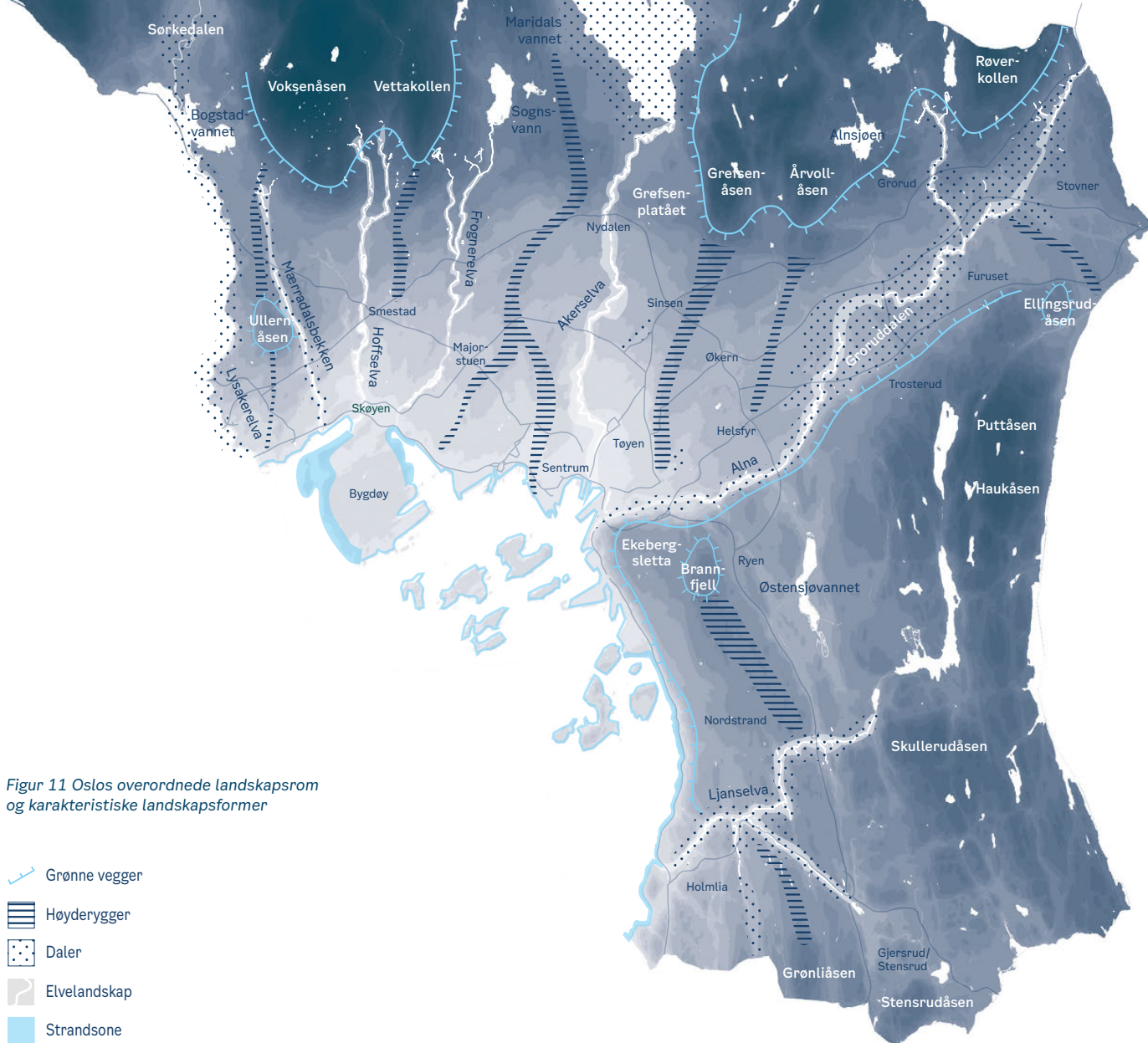
Hensynet til ivaretagelse av de grønne åsene, skal vurderes i tidlig fase av plan- og byggesaksprosesser. Det er derfor avsatt en **hensynssone bevaring landskap** H550 rundt Holmenkollen, Nordstrandsskråningen og Ullernåsen.

Kulturmiljø


Oslos kulturmiljøer skal forvaltes slik at kulturminner, kulturmiljø, og den visuelle opplevelsen landskapet de ligger i opprettholdes som grunnlag for kunnskap, opplevelse, verdiskaping og rekreasjon. Ved plassering og utforming av bygnings-, byroms-, landskaps- og infrastrukturtiltak stilles det derfor blant annet krav om å hensynta eksisterende kvaliteter, historiske spor, lokalt særpreg og å vektlegge kulturmiljøverdier. Nasjonale kulturmiljøverdier skal ivaretas. Regionale og vesentlige lokale kulturmiljøverdier skal også søkes ivarettatt i videre byutvikling. Kulturmiljøenes verdifulle elementer, skala, særtrekk og strukturer skal være førende ved nye tiltak innen eller tett på miljøet. Verneverdige enkeltanlegg skal søkes løftet frem som kvaliteter i lokalmiljøet.

Vulkan. Foto: Lynn Rosentrater / Oslo kommune





Figur 11 Oslos overordnede landskapsrom og karakteristiske landskapsformer

-  Grønne vegger
-  Høyderygger
-  Daler
-  Elvelandskap
-  Strandsone

Kommuneplanens arealdel gir ikke en fullstendig oversikt over alle kulturmiljøinteresser- og verdier i Oslo, men kartfester utvalgte kulturmiljøinteresser i en **hensynssone bevaring av kulturmiljø H570_1-2**, med tilhørende temakart (T5 Kulturmiljøer). I hensynssone bevaring av kulturmiljø inngår større kulturmiljøer av nasjonal, vesentlig regional og lokal interesse.

Hensynssone H570_1 omfatter en rekke områder i Indre by som representerer verdifulle og gode eksempler på bygningsmiljø fra forskjellige tidsepoker, der det anses særlig viktig å sikre bebyggelsen og/eller sammenhengen mellom bebyggelse og omgivelser/ landskap. Hensynssonen omfatter også områder i Ytre by, fra verdifulle kulturlandskap til eldre boligområder og nyere drabantbyer. Felles for kulturmiljøene i hensynssonen, er at nye tiltak bør plasseres og utformes slik at viktige elementer i eksisterende gate-, byroms-, og bebyggelsesstruktur videreføres, gode overganger sikres, og landskapsformer ivaretas.

Innenfor hensynssone H570_2 (grønne kulturmiljøer) ligger det kulturminner i form av gravhauger,

bergkunstfelt, steinbrudd, rydningsrøyer, bosetningsspor, bygdeborger, fangstanlegg og kullfremstillingsanlegg og/eller kulturlag. Kulturminnene kan være synlige over bakken, eller de kan ligge skjult under markoverflaten. Det er høyt potensial for at det finnes ytterligere kulturminner i områdene, som ikke er kjent per i dag. Landskapsrommet rundt kulturminnene er viktig for forståelsen og opplevelsen av kulturminnene. Landskapskonteksten og sammenhengen mellom kulturminnene må ivaretas og skjøttes for å hindre gjengroing, og opprettholde eller tilbakeføre områdenes preg. Eventuelle tiltak må ikke virke skjemmende på kulturminnene/kulturmiljøet. Grønne kulturmiljøer er også sårbare for videre oppstyking.

Kulturminner og -miljøer som er fredet etter kulturminneloven, regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven eller statlig/kommunalt listeført, er sikret gjennom egne vedtak, og inngår ikke i hensynssonen. Informasjon om disse er å finne på eget temakart i kommunens planinnsyn. Middelalderbyen og Bygdøy er to viktige områder som er **båndlagt etter lov om kulturminner H730**. Disse vises på plankart 1.



Trehusforstad - Kampen. Foto: Olav Helland/Oslo kommune

Temakart for kulturmiljøinteresser T5 gir utfyllende informasjon om hvilke strukturer og særtrekk som danner de mest sentrale kulturmiljøverdiene i områdene som omfattes av hensynssonen. De fleste kulturmiljøer vil ha både eldre, yngre og andre avvikende elementer og verdier som kan være sentrale ved avveiningen av enkelttiltak.

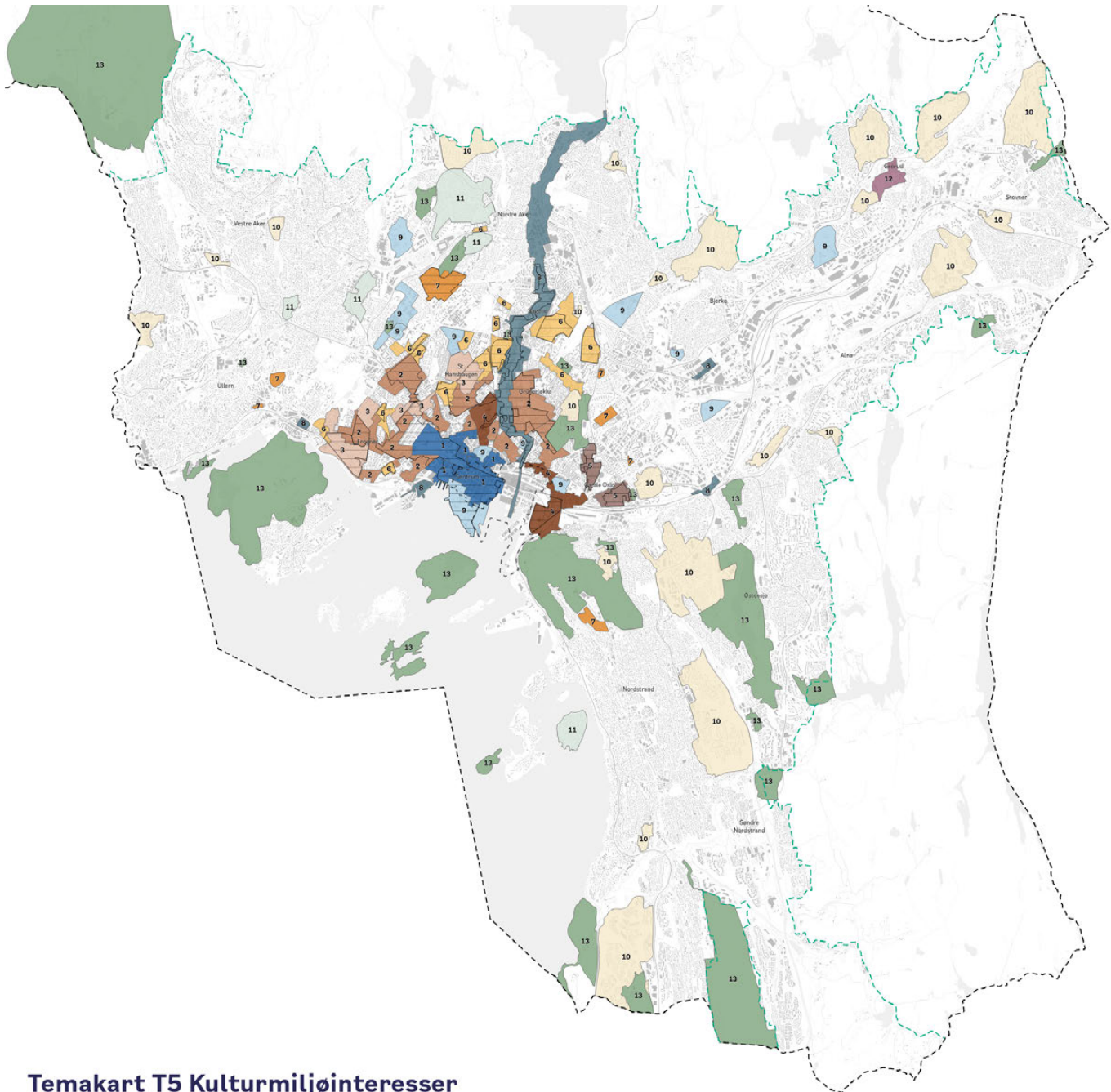
Riksantikvaren har utarbeidet et eget register for byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal verneinteresse, det såkalte NB!-registeret. Temakartet viser Oslos NB!-områder fra 2015 med skravur.

Temakart T5 og plankart 1 viser også bestemmelsesområder for etter-reformatorisk arkeologi, hvor hensikten er å ta særskilte hensyn til kulturminner under bakken i Kvadraturen og Bjørvika/Bispevika. Funnmateriale fra etter-reformatorisk tid kan ha stor verdi, men er ikke automatisk fredet slik funnmateriale fra før år 1537 er. Kvadraturen og Bjørvika/Bispevika har stort potensial for etter-reformatoriske funn, og er derfor avsatt som **bestemmelsesområder med potensial for etter-reformatoriske arkeologiske funn #8 og #9** hvor


det skal tas særlig hensyn til kulturminner under bakken ved tiltak i grunnen. Bestemmelsene stiller krav til detaljreguleringer om å undersøke planens konsekvenser for etter-reformatoriske kultminner, og krav til videre arkeologisk registrering eller overvåkning. Retningslinjene beskriver nærmere hvilke tiltak som skal søkes unngått.




Etterkrigstidens massebygging - Ammerud. Foto: Oslo kommune/Plan- og bygningsetaten



Temakart T5 Kulturmiljøinteresser

 Bestemmelsesområde potensial for etterreformatoriske arkeologiske funn


 Områder med nasjonale kulturminneinteresser (NB!-områder) KPA2015

Kulturmiljøer


 Sentrumsmiljøer i hovedstaden [1]

 1800-tallets tette murby [2]

 1800-tallets åpne murby [3]

 Førmoderne bystrukturer [4]

 Trehusforsteder [5]

 De store boligprogrammene - tidlig 1900-tall [6]

 Hagebyer [7]


 Industriområder [8]

 Institusjonsområder [9]

 Etterkrigstidens massebyggeri [10]

 Villaførsteder [11]

 Bydelssentra [12]

 Grønne kulturmiljøer (arkeologi, jordbruk, park og friluftsliv) [13]

Områdetyper i temakart T5 Kulturmiljøinteresser

Sentrumsmiljøer i hovedstaden (Kvadraturen, Hovedstadsområdet, Vika)



Planlagte, tette bymiljøer med stramme strukturer og akser som uttrykk for kultur og dannelse. Samfunnsbærende politiske og kulturelle institusjoner er plassert og utformet for å dominere bymiljøet, mens øvrig bebyggelse innordner seg og gir et miljø preget av verdighet og orden. I tillegg til å være en flerfunksjonell aktiv hverdagsby har miljøene symbolladete roller som rammer om statsbegivenheter og et mangfold av samfunnets markeringer av fest, protest og sorg.

1800-tallets tette murby



I hovedsak pussede murgårder i 3-5 etasjer med saltak og historiserende fasader, bygd enkeltvis og organisert i kvartaler med rette gateløp, i noen grad brutt opp av vinklede gateløp og topografi. Sammenhengende fasadelinje og brutte kvartalshjørner. Ideal om felles horisontal gesimslinje. Forhager i deler av byen med bredere gaterom. Markert skille mellom offentlig gatefasade og privat gårdsrom. Funksjonsblandete kvartaler, med bebyggelse også i indre gård. Parker ofte halve eller hele kvartaler.

1800-tallets åpne murby



I hovedsak pussede, frittstående murgårder eller -villaer i 2 etasjer omkranset av hage, med felles avstand fra byggegrense til gate. Organisert i kvartaler lagt i rette gateløp (i noen grad brutt opp av vinklede gateløp og topografi). Uthus og garasjer som regel lagt skjermet fra gate. Historiserende fasader med noe mer underordnede fasader mot baksiden, hvor ofte også inngang ligger.

Førmoderne bystrukturer



Bymiljøer preget av strukturerende elementer fra før industrialismen. Strukturene er i regelen heller organiske enn geometriske, og ferdselsårer har normalt et buktende forløp gitt av topografien. Som følge av høy alder er miljøene sammensatt, med dels overlappende delområder preget av ulike tidsperioder og bytypologier. Hvert delområde må forvaltes på basis av sin særskilte typologi, samtidig som karakteren av det helhetlige miljøet ivaretas.

Trehusforsteder



Avgrensede områder av panelt trehusbebyggelse utenfor tidligere bygrenser i 1-3 etasjer med saltak, med varierende bebyggelseshistorie og gatestruktur. Bebyggelsen følger oftest noen hovedgater. Trehusene har en gatefasade og en privat bakgård med uthus. Stor funksjonsblanding i kvartalene, med småindustri/næring både i bakgårder og mot gate. Strukturen er ikke enhetlig, men følger historiske eiendoms- og gatestrukturer, samt bygrenser. I noen tilfeller fellesskapsbygninger og -plasser.

De store boligprogrammene - tidlig 1900-tall



Boligmangel drev frem eksperimenter med bygningstyper, strukturer og økonomiske modeller, med kommunen i en aktiv rolle, også som byggherre. Utbyggingene var gjerne helhetlig planlagte byområder med parker og plasser, storgårdskvartaler med parkmessig utformede felles gårdsrom, frittstående gårder, hagebyer og også funksjonalistiske boligområder fra 1930-tallet. Lamellstrukturen vant etter hvert frem. Kommunal planlegging formulerte tankegodset, og la premisser for utviklingen med «Store Ringgate» (Ring 2) som et vesentlig strukturelt grep hvor og størsteparten av boligutbyggingen kom.

Hagebyer



Flermannsboliger i mur (frilagt, slemmet eller pusset) eller tre i nyklassisistisk/nybarokk stil (senere også funksjonalisme) som er frittstående eller ordnet i rekker og har tilgang til hage, ofte med frukttrær. Gatestruktur varierer, men inngår sammen med grøntstruktur og plassdannelser i en planlagt helhet. Boligene er i 1-3 etasjer med sal-, valm- eller mansardtak, og har en inngangsside og en hageside. Stikkveier i tillegg til gatestrukturen. Servicefunksjoner og næring er ofte knyttet til plassdannelser.

Industriområder



Områder sammensatt av formålsbebyggelse, ofte stedbunden til en kraftressurs, råvaretilgang eller marked. Variasjoner i bygningstypologi og uttrykk gjenspeiler produksjonens behov og endringer over tid. Ofte lukkede områder hvor utearealene er bruksrom og en del av produksjonslinjen. Mange anlegg har representative soner med boliger, administrasjon eller parkanlegg. Industrianleggene er sterke markører og identitetsbærere hvor kvalitetene er knyttet til det sluttede bygningsmiljøet og til den visuelle og funksjonelle forståelsen av dette.

Institusjonsområder



Områder med sektorspesifikk formålsbebyggelse, enhetlig utbygget eller oppført i faser som gjenspeiles i typologi og uttrykk. Hierarkiske bygningsmiljøer. Representativ arkitektur med sterk egenidentitet, ofte solitærbygninger i et grønt miljø eller tilknyttet større grøntanlegg. Kan være lukkede områder med grensemarkering. Områdene representerer viktige offentlige institusjoner og gir et bilde av samfunnsutviklingen over tid.

Etterkrigstidens massebyggeri



Åpen blokkbebyggelse med lameller, punkthus og fellesskapsbygninger ordnet i en planlagt helhet som varierer i struktur, materialitet og bygningstypologi med område og periode. Soner med flermannsboliger. Bydelssentrum med næring som oftest knyttet til et kollektivknutepunkt. De åpne, grønne arealene mellom bygningene – og bevarte naturområder/koller avsatt for lek og rekreasjon – er vesentlige deler av helheten, sammen med gatestruktur, infrastruktur og service-/fellesskapsbygninger og -anlegg.

Villaforsteder



Enhetlig villabebyggelse (to etasjes trehus i hager) i tidligere Aker kommune oppført i henhold til et plangrep for et større område, som regel knyttet til utbyggingen av forstadsbaner eller annen infrastruktur. Ofte med hovedveier og akser som strukturerende elementer. Hagene er som regel en kombinasjon av pry- og brukshager. Arkitekturen er relativt homogen, eller følger et typesett. Plasser og mindre næringsbebyggelse kan inngå i helheten.

Bydelssentra



Miljøene skiller seg fra sitt omland ved å ha mange funksjoner som møter befolkningens behov for møteplasser, handel, service, kultur. Miljøene er normalt vokst frem over tid, med kulturminner av variert alder og typologi. Mange bygningsanlegg har fellesskapsfunksjoner og arkitektur som er vesentlige for stedsidentitet og tilhørighet.

Grønne kulturmiljøer (arkeologi, jordbruk, park, friluftsliv)



Kulturmiljøene ligger hovedsakelig i åpne områder med grøntpreg og stor tidsdybde. Omfatter fredete kulturminner som gravhauger, bergkunst, bosetningsspor, forsvarsverk mm., samt jordbrukslandskap med gårdsbebyggelse, parker og kulturminner knyttet til fritid og friluftsliv. Kulturminnene kan være synlige over bakken, eller de kan ligge skjult under markoverflaten. Det er høyt potensial for et det finnes ytterligere kulturminner i områdene.

Etablering og/eller utvidelse av handels- og tjenestetilbud

Alle deler av byen skal ha et tilstrekkelig tilbud av handel og tjenester innenfor rimelig gå-, sykkel- og kollektivavstand. Sammen med lokalisering av andre nærmiljøfunksjoner bidrar dette til utviklingen av gode sentrumsområder og nabolag. For å få til den gode hverdagsbyen bør det også legges til rette for offentlig-privat samarbeid.

I planen gis det føringer om at etablering og/eller utvidelse av besøksintensivt handels- og tjenestetilbud med et samlet BRA på mer enn 1 500 m² tillates i Indre by og i områder avsatt som **sentrumsområder** i temakart T3 Nabolag. Dersom det er vurdert behov for lokalt handels- og tjenestetilbud utenfor disse områdene, for eksempel ved stasjonsnær fortetting, må følgende tre vilkår være oppfylt:

- området ligger innenfor en radius på 500 meter fra skinnegående kollektivtransport,
- området har et lokalt kundegrunnlag fra boligområder, arbeidsplasser og/eller reisende,
- området har andre nærmiljøfunksjoner som handel- og tjenestetilbud kan samlokaliseres med.

Planforslaget deler sentrumsområdene i kategoriene områdesentre og nabolagssentre. I temakart T3 og tabellen nedenfor er det angitt 17 områdesentre og 38 nabolagssentre i Oslo.

Områdesentre er større sentrumsområder med et bredt utvalg av varer og tjenester, gjerne samlokalisert med kontorer for arbeids- og velferdstjenester, bydelsadministrasjon, svømmehall, bibliotek eller andre viktige målpunkt for en større del av lokalbefolkningen. For et bredere tilbud kan man akseptere lengre gang- og sykkelavstand, men det er desto viktigere at sentrumsområder ligger ved en holdeplass for et høyfrekvent kollektivtransporttilbud.

Nabolagssentre er sentrumsområder som dekker det hverdagslige behovet. De skal være et samlingspunkt i nabolaget, og det er en fordel om slikt tilbud samlokaliseres med andre lokale målpunkt, som

skoler og barnehager, idrettshaller og andre lokale møteplasser. Det må også ligge i nærhet av holdeplass for kollektivtransport.

Det er viktig at sentrumsområdene som utvikles er levedyktige, og at de ikke fører til økt biltrafikk. For mange vil økt avstand til et tilstrekkelig handels- og tjenestetilbud gjøre at de velger bil fremfor gange, sykkel eller kollektiv. Samtidig må det heller ikke underdimensjoneres, og føre til at folk reiser med bil ut av området for daglige gjøremål. Planforslaget inneholder derfor bestemmelser om **dimensjonering av handels- og tjenestetilbud**.

For at et lokalt sentrumsområde skal være attraktivt, må det ha et tilstrekkelig tilbud av handel og tjenester og ligge innen rimelig gangavstand. Dette er vanligvis 500-1 000 meter fra boligen. I planen er det gitt føringer om at størrelsen på nytt eller utvidet handels- og tjenestetilbud skal dimensjoneres ut ifra omlandets kundegrunnlag. Dette lokale kundegrunnlaget bør derfor begrenses til befolkningen innen 1 000 meters avstand fra sentrumsområdet.

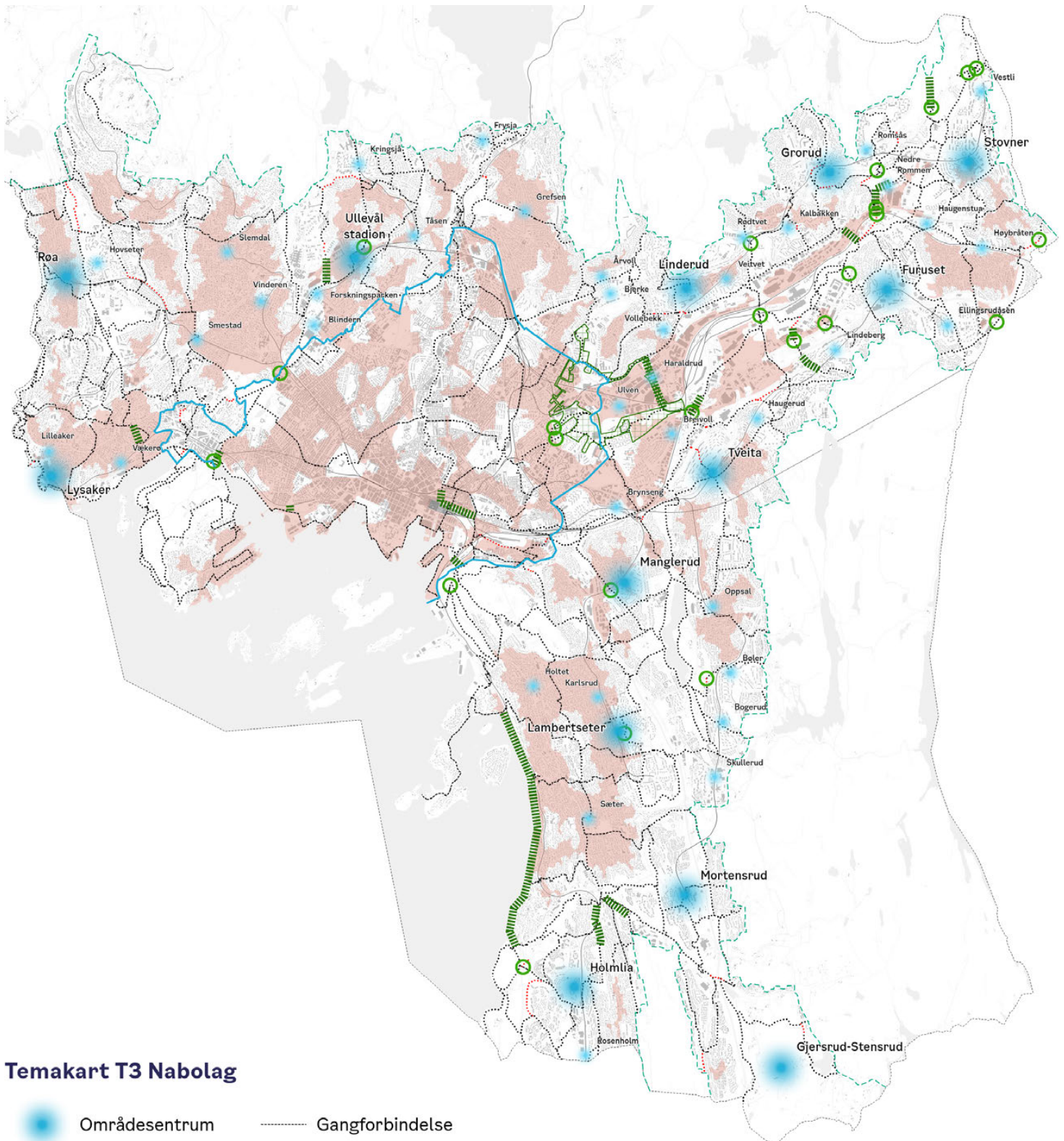
Andre vurderingskriterier vil være antall ansatte, annet handelstilbud i nærheten, områdets plassering i sentrumshierarkiet, topografi og samlokaliseringmuligheter med andre hverdagsfunksjoner.

I dag har over 80 % av Oslos befolkning et dagligvaretilbud innenfor 500 meter fra boligen sin, og dette anses som rimelig avstand til et slikt nærhandelstilbud. Ved planforslag og søknad om tiltak bør det vurderes om området mangler nærhandel, det vil si dagligvarebutikk innenfor 500 meter. Hvis det er tilfelle, bør det vurderes om dette kan etableres i forbindelse med utvikling av området.











Sentrumsområdene bør lokaliseres med god tilknytning til andre hverdagsfunksjoner som skoler, barnehager og rekreasjonsarealer. De bør utformes slik at bygninger for handel- og tjenesteyting har mange innganger og åpne fasader, slik at det blir aktivitet i gatene rundt.

Tabell 3 Oversikt over sentrumsområder

Sentrumsområder	Navn
Nabolagssentre	Bjerke, Blindern, Bogerud, Breivoll, Brynseng, Bøler, Ellingsrudåsen, Forskningsparken, Frysja, Grefsen, Haraldrud, Haugenstua, Haugerud, Holtet, Hovseter, Høybråten, Kalbakken, Karlsrud, Kringsjø, Lilleaker, Lindeberg, Nedre Rommen, Oppsal, Romsås, Rosenholm, Rødtvet, Skullerud, Slemdal, Smestad, Sæter, Tåsen, Ulven, Veitvet, Vestli, Vinderen, Vollebekk, Vækerø, Årvoll
Områdesentre	Furuset, Gjersrud-Stensrud, Grorud, Holmlia, Lambertseter, Linderud, Lysaker, Manglerud, Mortensrud, Røa, Stovner, Tveita, Ullevål stadion



Temakart T3 Nabolag

- | | | | |
|--|------------------|---|--|
|  | Områdesentrum |  | Gangforbindelse |
|  | Nabolagsentrum |  | Prinsipptrasé for fremtidig turdrag |
|  | Indre by |  | Krysningspunkt som krever tiltak |
|  | Nåværende turvei |  | Den grønne ringen |
|  | Fremtidig turvei |  | Områder med behov for trygg tilgang til rekreasjonsareal |

Begrepet handel benyttes om alt salg til privat sluttbruker, inkludert handel med plasskrevende varer. Det er føringene knyttet til ABC-prinsippet som avgjør om handelsvirksomheten lokaliseres i sentrumsområder eller utenfor, ikke hvilke varegrupper som forhandles.

Rekreasjonsareal

Kort avstand og god tilgjengelighet til rekreasjonsareal fremmer fysisk aktivitet og folks selvpålevde helse. Rekreasjonsareal i byggesonen består av park, natur- og friområder og andre områder med vegetasjonspreg tilrettelagt for allmenne aktiviteter. I planlegging skal det skilles mellom **rekreasjonsarealer av ulik størrelse og tilbud**, hvor områder for hvile og som bidrar til grønne omgivelser er på 1 til 5 dekar, leke- og rekreasjonsareal tilrettelagt for fysiske aktiviteter er 5 til 20 dekar og store parker for arealkrevende aktiviteter og naturopplevelser er over 20 dekar. Grav- og urnelunder betraktes som et supplement til byens rekreasjonsareal, men inngår ikke i vurderingen av behov for rekreasjonsareal.

Trygg tilgang til leke- og rekreasjonsarealer er definert av Statistisk sentralbyrå som arealer på minst 5 dekar innen 200 meter fra boligområder. Slike arealer er spesielt viktige for den aldersvennlige byen, da barn og eldre gjerne oppholder seg nær hjemmet. Det forutsettes en fartsgrense på maks 30 km/t og maks 3 000 ÅDT langs gater og stier for at strekningen skal regnes som trygg.

Temakart T3 Nabolag angir **områder med behov for trygg tilgang til leke- og rekreasjonsareal**. Planen stiller krav om at det i større reguleringsplaner som omfatter et område med behov for leke- og rekreasjonsareal, skal avsettes areal på minst 5 dekar. Dette anses som et minimumskrav, og størrelsen på arealene må vurderes for det enkelte området. Ulike grep for å redusere trafikkmengde og/eller reduksjon av fartsgrenser i områder rundt friområder, bør også vurderes i plansaker for å bidra til trygg tilgang.

I utviklingsområdene U2-U5 er det i tillegg behov for **store parker** for å huse arealkrevende aktiviteter. Det forutsettes sikring av friområder eller parker på minimum 5 dekar gjennom felles planlegging. I større utviklingsområder vil behovet for store parker





avdekkes gjennom overordnet plan, og kan være vesentlig større enn 5 dekar. Gummi- og plastbaserte materialer bør ikke brukes på lekeområder som støtdempende fallunderlag eller dekke.

Torg og møteplasser

Oslos byrom skal tilpasses et mangfold av brukergrupper, oppleves som inkluderende, ha kvalitet og god tilgjengelighet. Kunst i offentlig rom og arealer til kulturnæring, kulturskole, bibliotek og andre tilbud og møteplasser spiller en viktig rolle i stedsutviklingen.

Kommunedelplanen for torg og møteplasser (KDP17) gir rammer for byens torg og møteplasser med tanke på lokalisering, størrelse og utforming. KDP17 gir retningslinjer om at det i **områder der det er kartlagt behov for torg eller møteplass**, bør etableres gode torg og møteplasser tilsvarende fem prosent av tiltakets bruksareal ved utbygging som er større enn 20 000 m² BRA. For områder der det ikke er kartlagt behov for torg og møteplass, gis det tilsvarende føringer for utbygging som er større enn 40 000 m² BRA.

Utviklingsområdene mangler ofte opparbeidede byrom, og derfor er det i krav til felles plan foreslått føringer om at det sikres opparbeidelse av torg eller møteplass tilsvarende 5 % av områdets BRA sett under ett innenfor **utviklingsområde U2-U5**. Hensikten

med denne bestemmelsen er å sikre at det settes av areal til dette, uavhengig av størrelsen på prosjektene. Kravet gjelder både bolig og arbeidsplassintensiv næring.

Skoler og barnehager

Skoler og barnehager er en viktig del av nærhetsbyen, og skal ha en sentral plassering i nærmiljøet. Planforslaget inneholder derfor en bestemmelse om at det legges til rette for sambruk av disse arealene. Arealer for idrett er en viktig del av nærmiljøet, og i planen foreslås det derfor at for større skoleutbygginger bør flerbrukshaller og/eller andre idrettsanlegg være en del av anlegget. Gode skoleanlegg vil gi gode muligheter for å styrke innbyggernes helse på lang sikt.

Behov for videre arbeid

Gravplassetaten i samarbeid med Bymiljøetaten gis i oppdrag å omregulere området ved Sognsvannsbekken til gravplass.

Økt boligbygging – med kvalitet og variasjon

Variert boligsammensetning og hyblifisering

Variert boligsammensetning er viktig for å skape gode nabolag, stabile bomiljø og bidra til sosial utjevning mellom områder. Variert boligsammensetning innbefatter boliger til ulike beboere, herunder personer med funksjonsnedsettelse og med rus og psykiske helseutfordringer. Det er her også viktig at det er fokus på kommunens boligsosiale arbeid for de kommunale tjenestetilbud.

At et nabolag inneholder ulike boligtyper og ulike boligstørrelser, gjør det mulig å bli boende i samme nabolag når boligbehovet endres. Det gjør det også mulig for flere å bo ulike steder i byen. Med boligtyper menes for eksempel enebolig, andre småhus og blokkleilighet. I tillegg til selve boligtypen, vil utforming og planløsning bidra til å tilrettelegge for både aldersvennlige og familievennlige boliger.

Oslos boligtilbud er i dag ulikt geografisk fordelt med tanke på boligtyper og -størrelser. Planforslaget har bestemmelser om at **boligtyper og størrelser** skal fastsettes i reguleringsplan og bidra til en variert boligsammensetning i alle deler av byen. For å kompensere for ensidig sammensatt boligstruktur skal nye prosjekter supplere eksisterende boligsammensetning for å få økt variasjon. Dette gjelder både for plan- og byggesak. Kommunen har utviklet et boligdashbord som kan brukes for å se på boligsammensetningen i ulike deler av byen. Dette ligger åpent på kommunens nettsider.

Hybler og sosiale boformer med stor grad av fellesarealer bidrar til variasjon i boligmarkedet. Med sosiale boformer menes boliger som legger til rette for en større grad av deling og nabofelleskap enn i vanlige boliger. Tidligere har kommunene hatt hjemmel i plan- og bygningsloven til å kreve søknad for oppdeling av





1 Sørenga Foto: Svein Olav Traa Langseth
3 Ulsholstveien 31, Foto: Haugen Zohar/Are Carlsen

2 Giskehagen Foto: Rolf Sandnes
4 Krydderhagen Foto: PBE

boenheter til hybler, men dette må nå ivaretas gjennom arealplan. Det er derfor gitt et generelt forbud mot **oppdeling av boliger og etablering av bofelleskap** med mindre det sikres en minstestørrelse for den enkelte hybel på 15 m² BRA, og at andelen av areal til delte hovedfunksjoner bør utgjøre minimum 10 m², og stå i forhold til antall enkeltrom og hvilke funksjoner som skal deles på.

Hensikten med bestemmelsen er å unngå hyblifisering, forstått som at boliger bygges om, eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning.

Uteoppholdsareal

I planforslaget er det gitt fellesbestemmelser om **uteoppholdsareal for bolig, sykehjem, barnehage og skoler**. Det er gitt kvalitetskrav om at arealene skal være egnet for variert aktivitet og ta hensyn til lokalklima og tilby både sol og skygge.

Det er gitt en retningslinje om at det ved etablering av nye eller utvidede skoler bør legges til grunn et uteareal på 15 m² per elev. Eventuelle avvik bør kompenseres for gjennom økt kvalitet, i tråd med kommunens føringer.

For sykehjem er det gjennom bestemmelsene gitt føringer for at balkonger og terrasser defineres som uteoppholdsareal.

Brannoppstillingsplass skal ikke medregnes i MUA, og bør kunne sambrukes med andre formål, som ikke er til hinder for hovedfunksjonen.

Planforslaget har tatt inn **egne krav til uteoppholdsareal for Indre by**. Hensikten med bestemmelsen er å sikre minstekrav til uteoppholdsareal der slike krav ikke er regulert. Bestemmelsen gjelder også for søknader om ny bebyggelse i bakgårder. Det skal sikres gode og solfylte leke- og oppholdsareal for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper så langt det er mulig i disse områdene.

Erfaring med generelle bestemmelser om uteareal, er at det i noen tilfeller er vanskelig å følge opp krav til dette i Indre by, blant annet i byggesaker som går direkte på kommuneplan. Hensikten med **unntak fra krav til uteoppholdsareal for bolig i Indre by** er å gjøre mindre fortettingsprosjekter mulig, der forholdene legger til rette for det. Ombygging av eksisterende bebyggelse til boliger i bestemmelsesområde #7 Kvadraturen i plankart 1 er fritatt krav til uteoppholdsareal, der det bygges om eksisterende bygg til boligformål.

Kapittel 9

Henvisning bestemmelser: 9.1, 12.1, 12.2, 20.1

Allsidig og fremtidsrettet næringsutvikling

Variert næringsstruktur

De siste årene har kommunen utarbeidet flere strategiske planer der næringsutvikling løftes frem som en viktig del av byplanleggingen. Strategisk plan for Hovinbyen har skapt økt oppmerksomhet om det allsidige og det arealkrevende næringslivet. Campus Oslo – strategi for utvikling av kunnskapshovedstaden (vedtatt i januar 2019) har fokusert både på det produserende næringslivet og det mer arbeidsplassintensive, kunnskapsintensive næringslivet.

Et **mangfoldig næringsliv** bidrar til et variert arbeidstilbud til byens befolkning, økt sosial bærekraft og fremtidens behov for nye næringer. Kommunen har utviklet et nettbasert næringsdashbord som er tilgjengelig for alle, og som gir oversikt over nærings sammensetningen i Oslo. Dette ligger åpent på kommunens nettsider.

For å sikre et mangfoldig næringsliv er det også viktig å legge til rette for at det eksisterende næringslivet kan bli værende i byen. Det finnes mange eksempler på at mindre virksomheter presses ut av sentrale deler av byen til fordel for etablering av boliger. Også i nye byutviklingsprosjekter i den åpne byen presses det eksisterende næringslivet stadig lengre ut. Planforslaget søker å motvirke denne utviklingen ved å avsette egne utviklingsområder der næringslivets arealbehov skal ivaretas. For å ivareta næringsarealene som allerede finnes i byen, foreslås det også en bestemmelse om at det ikke tillates **bruksendring fra strøktjenlig virksomhet til bolig i førsteetasjer**. Bruksendring av barnehager i 1. etasjer omfattes ikke av dette.





Innovasjonsdistrikter

Innovasjonsdistrikter og campusområder

I Campus Oslo lanseres begrepene innovasjonsdistrikter og campusområder.

Innovasjonsdistrikter er større geografiske byområder hvor kunnskapsinstitusjoner og kunnskapstunge næringer samler seg og samarbeider med gründere, inkubatorer, investorer og det offentlige. Målet er å fremme innovasjon, kreativitet og kommersialisering av ideer og kunnskap, og at innovasjonsdistriktene kan brukes som test- og demonstrasjonsarenaer. **Campusområder** er større områder som huser kunnskapsinstitusjoner der bebyggelses- og byromsstruktur skal videreføres ved videreutvikling av institusjonenes virksomhet. Campusområder finnes både innenfor og utenfor innovasjonsdistriktene.

Etter vedtaket av Campus Oslo er tre innovasjonsdistrikter under utvikling:

- Oslo Science City (OSC), med utgangspunkt i kunnskapsmiljøene på Gaustad/Blindern
- Hovinbyen Sirkulære Oslo (HSO), med utgangspunkt i området mellom Kretsløsparken på Haraldrud og Construction City på Ulven
- Punkt Oslo, med utgangspunkt i kunnskapsmiljøene knyttet til OsloMet og Høyskolen Kristiania

Innovasjonsdistriktenes arealbehov løses primært gjennom U5-områder, der det tillates høyere utnyttelse og høyder enn andre steder i byen. Innenfor OSC er også Campusområdene på Blindern og Rikshospitalet/Gaustad arealressurser, mens U6-området på Brobekk er en viktig arealressurs for HSO.

For å sikre utviklingen av et sammenhengende byområde har kjerneområdene for OSC og HSO krav til felles planlegging. Innenfor disse områdene skal behovet for bolig avveies i forhold til behovet innovasjonsdistriktene har for andre funksjoner. Hensikten er å sikre arealer til næringsliv noen steder i byen, og legge til rette for at områdene utvikles i sammenheng med områdene rundt. I HSO er det også et U6-område som anses som en del av innovasjonsdistriktet. Her er føringene for bymessighet mindre tydelige, men det vil allikevel være viktig å utvikle området i en bymessig sammenheng med resten av innovasjonsdistriktet.

Kapittel 10

Henvising bestemmelser: 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 11, 13, 14.1, 15.1, 15.2, 15.3, 15.4, 16.1, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5, 17.1, 18.1, 18.3, 19.1, 21.1, 21.2

Kart: Plankart 1 og 2

Blågrønn og klimatilpasset by med naturmangfold

Vassdrag i byggesonen

Kommunens vassdrag er viktige som oppvekst- og gyteområder for fisk og annet biologisk mangfold. I vassdragene og i vegetasjonsbeltene langs disse, lever et stort mangfold av blant annet insekter og fugler, samt bever, sjørørret og laks. Vassdragene er også viktige for lokalklima, ved å fungere som ventilasjonskanaler, og er blant de viktigste flomveiene i byggesonen.

Planforslaget inneholder et vassdragskart, vist på **temakart T4 Naturmiljø og vassdrag**, som viser sammenhengende bekkeløp både over og under bakken. Dette er en sammenstilling av de naturlige vannveiene i kommunens tekniske grunnkart og Vann- og avløpsetatens ledningsnett.

De sammenhengende bekkestrekningene er vist som åpne og lukkede vassdrag for både hovedvassdrag og sidevassdrag. **Hovedvassdragene** består av 8 vassdrag fra Marka til sjøen, samt Ellingsrudelva og Gjersjøelva langs kommunegrensen i henholdsvis øst og sør. Innsjøer og naturlige dammer er også vist som hovedvassdrag i tråd med vannressurslovens føringer om stillestående vann. Alle andre sammenhengende bekkeløp er vist som **sidevassdrag**. Kunstige og private dammer og de naturlige vannveiene i byggesonen som ikke er sammenkoblet via ledningsnett, er angitt på tematkart T4 som øvrige bekker og dammer.

Hensikten med bestemmelsene om vassdrag er å ivareta et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdragene. Kantvegetasjonen er viktig for å redusere uheldig avrenning, begrense elveerosjon og ivareta naturmangfold i og langs vassdraget. Det er gitt bestemmelser for å ta vare på åpne vassdrag, og gjøre det mulig å åpne flere vassdrag som nå er under bakken eller lukket på andre måter.

For vassdragene i byggesonen er det gitt bestemmelse om **byggefrie soner** i en avstand på minimum 20 meter langs hovedvassdrag og minimum 12 meter langs sidevassdrag. Denne bestemmelsen styrker det

langsiktige vernet av de store naturverdiene langs Akerselva, Alnaelva og Østensjøvannet. I de byggefrie sonene skal naturlig vegetasjon bevares, og det skal tilrettelegges for reetablering av naturlig vegetasjon der dette kan gjøres samtidig som vesentlige kulturmiljøverdier og øvrige stedskvaliteter ivaretas. Vanlig skjøtsel tillates.

Vassdrag med potensial for gjenåpning er også vist på tematkart T4. Dette er lukkede strekninger som er vurdert aktuelle å gjenåpne, enten for å utvikle byens blågrønne struktur, som ledd i bedring av vannkvalitet, eller for å forsterke overvannshåndtering og flomsikring. Her skal plassering av tiltak ikke være til hinder for gjenåpning i fremtiden.

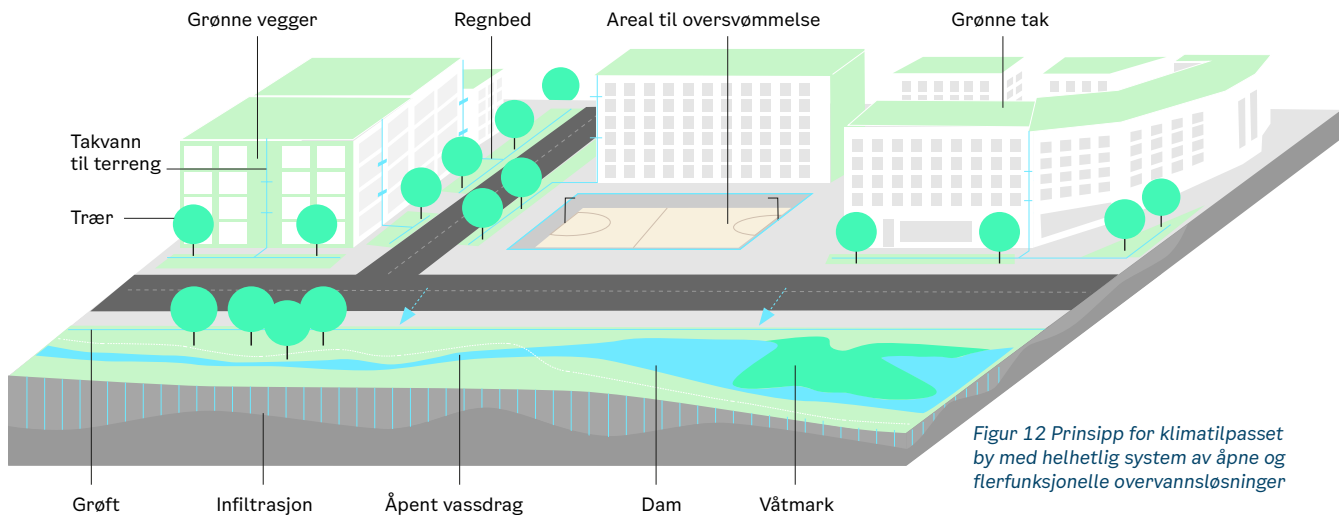
Grønnstruktur

Oslos grønnstruktur er viktig for blant annet folkehelse, rekreasjon, naturmangfold, karbonopptak, klimatilpassning og ferdsel for myke trafikanter.

I plan- og byggesaksbehandlingen skiller man mellom grønnstruktur som opparbeidede grønne områder, og grønnstruktur som arealformål på et plankart. Arealformålet grønnstruktur består av hovedstrukturen i grøntdrag, gjennomgående turdrag, friområder, parker og større naturområder innen byggesonen. Samtidig er det mange områder man opplever som grønnstruktur som ikke er dekket av arealformålet grønnstruktur. Disse kan være lekeområder, hundremeterskoger, fellesarealer i boligområder og ulike restareal med variert sammensetning av trær og vegetasjon som regnes som viktige kvaliteter i byrommet.

Arealformålet grønnstruktur på plankart 1 angir byggesonens overordnede grønnstruktur. Bestemmelsen til arealformålet skal hindre at grønnstruktur blir omdisponert til andre formål. Der arealer allikevel foreslås omdisponert, stilles det krav om erstatningsarealer av tilsvarende eller høyere kvalitet. Dette blir en «Parkagrense», som ivaretar grøntområdene i byen.





Bestemmelsen til grønnstruktur legger vekt på opplevelseskvaliteter og bruk for allmenheten. Ved tilrettelegging for bruk, skal vegetasjonspreg i områder avsatt som grønnstruktur søkes bevart eller etablert. Tiltak som grenser til grønnstruktur, bør utformes slik at det er et tydelig skille mellom offentlig og privat areal.

Planforslaget legger til rette for at flere områder blir avsatt til **fremtidig grønnstruktur** i kommuneplanens arealdel. Disse omtales og vises på kart i planforslagets konsekvensutredning:

- Uregulerte arealer med skog på Bånkallia og Hauketo endrer formål fra fremtidig bebyggelse og anlegg til fremtidig grønnstruktur i planforslaget.
- Lekeskogen på Ullern vises som fremtidig grønnstruktur i påvente av omregulering fra bebyggelse og anlegg (jf. bystyrevedtak 24.04.2024).
- To uregulerte områder med naturverdier foreslås avsatt til fremtidig grønnstruktur. Disse er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i KPA 2015. Dette gjelder områder ved Strømsdammen og Tangerud.
- Tre områder med naturverdier foreslås også avsatt til fremtidig grønnstruktur. Disse er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i KPA 2015. Dette gjelder Lambertseterveien 70, Eterveien 1-55/ Østensjøveien 198-204 og deler av Eterjordet parsellhage.

Behov for videre arbeid

Bymiljøetaten vil få i oppdrag å utarbeide detaljreguleringer for områdene som er regulert. Dette gjelder områder ved Lambertseterveien 70, Eterveien 1-55/Østensjøveien 198-204 og Eterjordet parsellhage.

Bymiljøetaten vil få i oppdrag å vurdere hvilke områder langs Alnaelva nord for Tvetenbrua som bør omreguleres til grønnstruktur for å sikre naturverdier og fremtidig turvei.

Kartlagte naturtyper

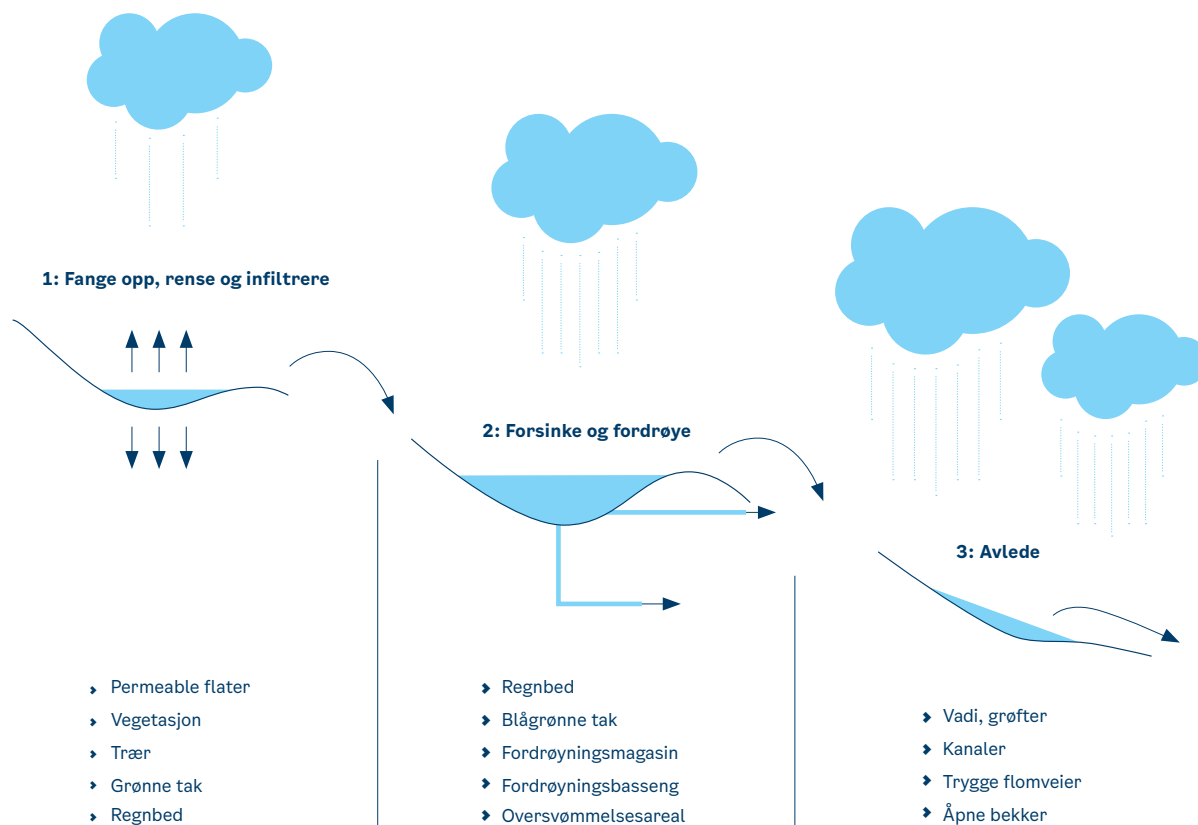
Naturverdiene i byggesonen og Marka vises på temakart T4 Naturmiljø og vassdrag som kartlagte naturtyper. Disse er verdifulle naturtyper som er registrert og verdsatt av Bymiljøetaten etter nasjonale kartleggingsmetoder. De er klassifisert etter om de har **nasjonal verdi** (A-område), **regional verdi** (B-område) eller **lokal verdi** (C-område) for det biologiske mangfoldet. Lokalteter for marine naturtyper i kystsonen finnes også på temakart T4.

Bestemmelsene angir hvordan naturverdiene skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen. Restriksjoner på tiltak er gradert etter hvilken status områdene har i kommunens naturdatabase, slik at det er større restriksjoner på et naturområde med nasjonal verdi enn et område med lokal verdi. Kartlegging av naturtyper i Oslo foregår kontinuerlig, og tiltak må baseres på oppdatert kunnskap.

Bevaring av natur

Utbygging skal i størst mulig grad skje gjennom å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned natur. Planforslaget gir derfor føringer om at natur, landskapsformer og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares. 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. Før ny arealdel vedtas, gis nærmere føringer for hvordan avbøting, restaurering eller kompensering skal ivaretas i praksis.

Ved regulering bør det legges til rette for etablering eller supplering av grønne kvaliteter i form av trær og naturbaserte løsninger for overvannshåndtering og klimatilpassning, som for eksempel grønne tak og fasader. I områder hvor det er lite naturlig vegetasjon, skal det spesielt vurderes om naturvegetasjon kan reetableres.



Figur 13 3-trinns strategi for overvannshåndtering

Bevaring av større trær i byggesonen

Kommunen ønsker å bevare større trær i byggesonen. Dette defineres som trær med stammeomkrets over 90 centimeter og eiketrær med stammeomkrets over 60 cm målt én meter over terreng. Dette kravet skal imidlertid ikke gå på bekostning av eiers rett til å utnytte eiendommen i tråd med reguleringsplan.

Dersom tiltakshaver ser at det er nødvendig å fjerne større trær, vil dette være tillatt i tilfeller hvor det ikke er mulig å oppnå samme utnyttelse ved å utforme tiltaket annerledes eller ved å plassere tiltaket et annet sted. Treet bør ikke felles før det er gitt igangsettingstillatelse til tiltaket. Trær som har stammeomkrets over 150 cm målt én meter over terreng, skal prioriteres for bevaring.

Videre er det viktig at trær vernes når det gjøres arbeider rundt treet. Treets røtter er sårbare både for vekt og inngrep. Det er derfor gitt en bestemmelse som skal sikre mot skader ved å definere en beskyttelsessone. Denne bestemmelsen gjelder uavhengig av om skade påføres i forbindelse med en byggesak eller ved gjennomføring av tiltak som ikke er søknadspliktige. Kommunen kan velge å tillate inngrep innenfor trærns beskyttelsessone for legging av elektriske kabler i grunnen og arkeologiske registreringer, forutsatt at skaden blir minimal.

Klimatilpassing og overvannshåndtering

Risiko og sårbarhet er et vesentlig tema i planlegging. I alle reguleringsarbeider er utredning av reell fare gjennom en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) en lovpålagt oppgave etter plan- og bygningsloven § 4-3. Formålet med ROS-analyser er å avdekke risiko så tidlig som mulig i planprosessen for å kunne styre arealbruken og unngå en arealdisponering som skaper ny eller økt risiko og sårbarhet. Planforslaget stiller **kvalitetskrav til ROS-analyser** som vedlegges nye reguleringsplaner for utbygging.

Planforslaget har ikke hensynssoner for **naturfarer som grunnforhold, skred i bratt terreng og flom**. Disse farene skal i stedet vurderes konkret i hver enkelt sak, og det nyeste kunnskapsgrunnlaget skal legges til grunn. Dette er i stadig utvikling ettersom nye områder kartlegges og metoder utvikles. De nasjonale aktsomhetskartene for skred i bratt terreng, og kartet som viser mulighet for marin leire, anses å ikke være til hjelp i Oslo. Grunnen til dette, er at de både markerer flere områder uten reell fare og utelater vesentlige områder med kjente farer. Erfaring fra de siste årene viser i tillegg at områder uten hensynssoner kan oppfattes som områder uten fare, mens de i realiteten ofte ikke er undersøkt.

Endringer i **grunnvann** (vann i den mettede sonen i grunnen) kan forårsake skader på eksisterende bygg og infrastruktur og ansamlinger av vann der dette ikke er ønsket. Grunnvannet fungerer som en

stabiliserende faktor i løsmasser, og hvis det dreneres bort kan det oppstå setningsskader. Drenering av grunnvann kan blant annet skje gjennom lekkasjer inn i menneskeskapte konstruksjoner, som for eksempel byggegrop, tunneller eller pæler for fundamentering.

Det er angitt en **hensynssone for stormflo og havstigning H320** med tilhørende bestemmelser. Innenfor disse er det angitt hvilke høyder som skal benyttes for tiltak i ulike sikkerhetsklasser. Disse ligger noe over de nye nasjonale anbefalingene, og er en videreføring av gjeldene kommuneplan for å sikre forutsigbarhet.

I planforslaget stilles det krav til at det avsettes tilstrekkelig areal for **vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor)**. Oslo kommunes norm for vegetasjon og vannhåndtering er retningsgivende for hva som er tilstrekkelig areal. Normen stimulerer til avsetting av blågrønne arealer, og bidrar til tryggere håndtering av ekstremvær. For søknad om tiltak der krav til blågrønn faktor på forhånd ikke er fastsatt i plan, bør det tilstrebes en blågrønn faktor i henhold til normen.

Bestemmelsen til **overvann** skal stimulere til god overvannshåndtering og en mer naturlig overflateavrenning. En sentral føring for nye reguleringsplaner er at overvann skal håndteres som en ressurs i åpne, naturbaserte løsninger. Oslo kommunes «Retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering» er retningsgivende for

gjennomføring av plan- og byggeprosjekter. Teoretisk avrenningsmønster og flomveier er angitt i kommunens kartunderlag og skal legges til grunn ved regulering og prosjektering. Der det oppstår tvil om kartgrunnlaget, bør avrenningsmønster og flomveier kontrolleres i felt av fagkyndige.

Det er angitt **hensynssone opparbeidning av trygg flomvei H410_7** med tilhørende bestemmelser for å sikre opparbeidelse av eksisterende og fremtidige flomveier. Hensynssonen dekker områder der avrenningen konsentreres, og skal sikre arealbruk som er forenlig med opparbeidelse av flomveier, slik at man på sikt får en tryggere avledning av overvann og urban flom ved styrtregn.

Marka

Marka innenfor Oslos grenser omfattes av markaloven, og lovens intensjon om å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett samsvarer med kommunens mål for området.

Kommuneplanens arealbruk i Marka vises på plankart 1 og videreføres i hovedsak, med arealformålet **Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR)** for nødvendige tiltak for landbruk på det meste av arealet. Det er gitt en egen bestemmelse for **landbruksvei**. Denne sier at det må vurderes å utarbeide en reguleringsplan, før det kan gis tillatelse til nyetablering og oppgradering av landbruksveier i Marka med terrenginngrep på mer enn 5 dekar.





Nordmarka. Foto: Liz Palm/Oslo kommune

Arealformålet **spredd boligbebyggelse**, som finnes på Brenna i Sørkedalen og ved Linderudkollen, er gitt en vedlikeholds-bestemmelse, for all eksisterende bebyggelse innenfor området.

Arealbruken på Skar leir, som ligger i spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse styres av **bestemmelsesområde #6 Skar leir**. Fremtidig utvikling av Skar leir er ikke avklart, og derfor foreslås en fleksibel bruk av området. Leiren ligger i nedslagsfelt for drikkevann, og det stilles derfor krav til at utslipp fra anlegget blir håndtert slik at drikkevann ikke blir forurenset.

Hensynssone bevaring naturmiljø høres i to alternativer

Det er betydelige naturverdier i Marka. Noen områder er vernet og/eller har registrerte naturtyper. Dette gir grunnlag for å ivareta naturverdier i enkeltområder, men mange av områdene er for små til å sikre områdenes funksjon som økologisk korridor.

Planforslaget viser en hensynssone bevaring naturmiljø (H560) i to alternative avgrensinger, og med føringer som ivaretar ulike forhold:

Alternativ 1:

Avgrensning: Avgrensingen viser 100 meter buffersone rundt kartlagte naturtyper, områder vernet etter naturmangfoldsloven og markalovens friluftsområder, og i tillegg 30 meter buffersone rundt vassdrag i Marka.

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

Alternativ 2:

Avgrensning: Grunnlaget for avgrensningen av hensynssonen er rapporten *Økologiske korridorer og områder med særlig store naturverdier i Marka i Oslo kommune* som Biofokus utarbeidet for kommunen høsten 2022.

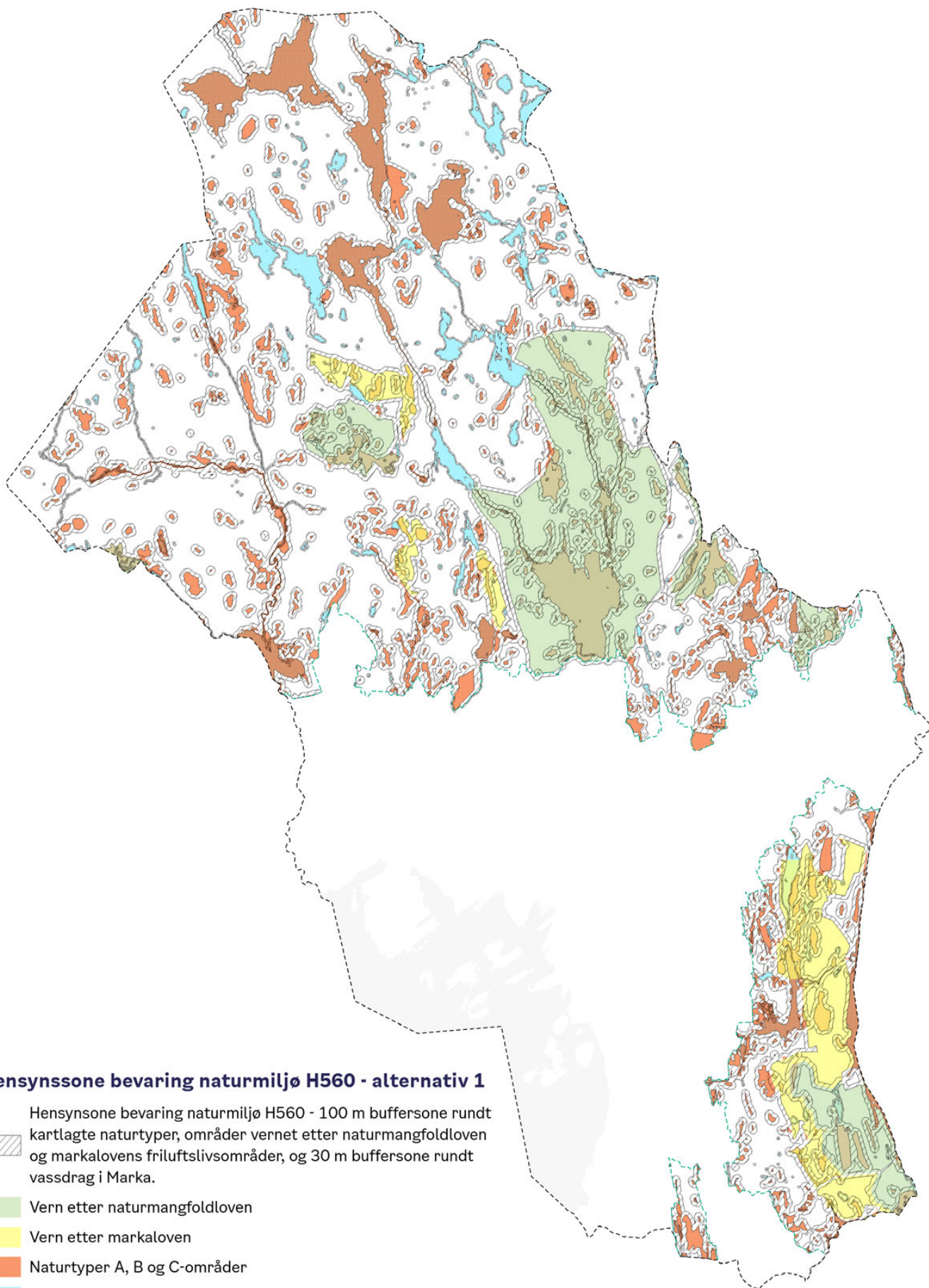
Retningslinjer: Innenfor sonen skal sammenhengen mellom kartlagte naturtyper og verneområder og områdets funksjon som økologisk korridor vektlegges i planforslag og søknad om tiltak og hogst. I vurderingen tas det utgangspunkt i et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag om biologisk mangfold og naturverdier.

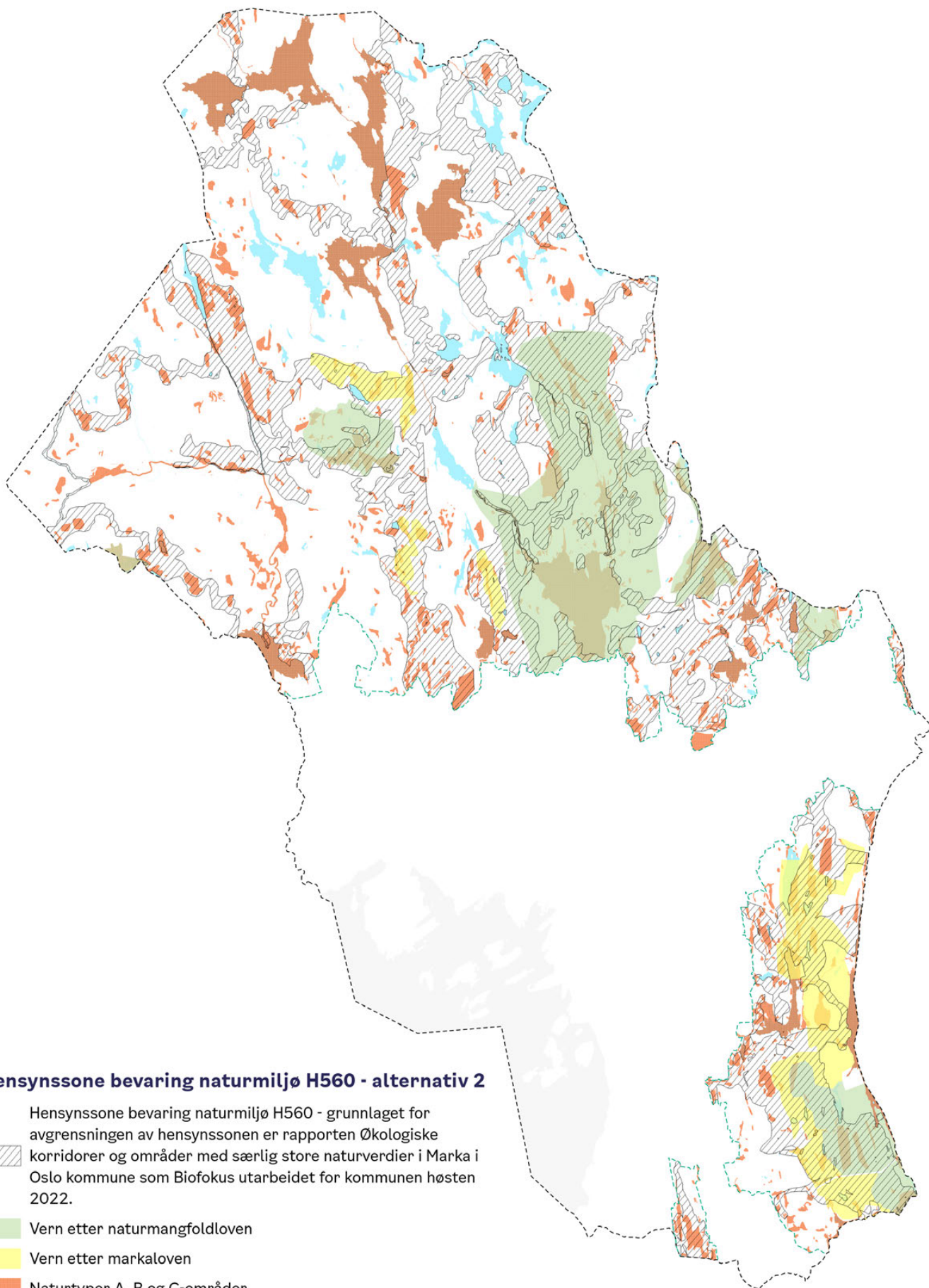
Drikkevann

Oslos vannkilder ligger i ulike områder av Marka. Det er viktig å begrense bruk og ferdsel tett på vannkildene slik at lokal forurensning forhindres. Arealformål drikkevann er angitt for følgende innsjøer, og er avmerket på plankart 1:

- Langliavatnet (Langlia) og Kringla i Sørkedalen/ Krokskogen
- Maridalsvannet, Skjærsvannet, Dausjøen, Store Gryta og Kringla og andre mindre vann som renner til Maridalsvannet
- Alnsjøen, Breisjøen og Svartkulp i Lillomarka
- Elvåga i Østmarka
- Nøkle vann i Østmarka






Alle **nedbørsfeltene for drikkevannene** listet over er vist som hensynssone for drikkevann H110 på plankart 2. Her gjelder en generell bestemmelse for å hindre forurensning av drikkevannet, samt en bestemmelse for innlagt vann og avløpsløsninger.





Hensynssone bevaring naturmiljø H560 - alternativ 2

Hensynssone bevaring naturmiljø H560 - grunnlaget for avgrensningen av hensynssonen er rapporten Økologiske korridorer og områder med særlig store naturverdier i Marka i Oslo kommune som Biofokus utarbeidet for kommunen høsten 2022.

-  korridorer og områder med særlig store naturverdier i Marka i Oslo kommune som Biofokus utarbeidet for kommunen høsten 2022.
-  Vern etter naturmangfoldloven
-  Vern etter markaloven
-  Naturtyper A, B og C-områder
-  Vassdrag i Marka



Restriksjonssonen rundt drikkevann er vist som et **bestemmelsesområde for drikkevannshensyn** #1-5 på plankart 1. Bestemmelsene setter rammer for ferdsel og opphold i området, blant annet med forbud mot å slå leir, bade, raste, fiske mv.

Plan- og bygningsloven er et sentralt virkemiddel for å sikre drikkevannskildene, og bruk av hensynssone, sammen med bestemmelser i forurensningsloven, gir grunnlag for slike forholdsvise detaljerte bestemmelser. Håndheving av bestemmelsene er ivaretatt ved at Vann- og avløpsetaten har politimyndighet og kan gripe inn ved brudd på reglene.

Landbruk

Det tradisjonelle jordbruket er lite utbredt i Oslo kommune. Det finnes likevel over 16 000 dekar dyrket mark og dyrkbar jord, både i det tradisjonelle landbruket og i dyrkingsarealer i byen, som parsellhager, skolehager og andelsgårder. For å bevare dyrket mark og dyrkbar jord samt dyrkingsaktiviteter generelt, foreslås en **hensynssone landbruk**, H510_1-2 som skal ivareta ulike hensyn for jordvern og det urbane landbruket.

Jordsmonn er en ikke-fornybar ressurs, og hensynssone landbruk H510_1 gjelder **jordvern**, dvs. arealer som skal ivareta dyrket mark og dyrkbar jord kartlagt i nasjonale datasett. Det forutsettes at tiltak innenfor sonen ikke gjør jorden uegnet til fremtidig jordbruksproduksjon. Siden kartleggingen i nasjonale datasett er usikker og inneholder feil, bør jordprøver være en del av utredninger i forbindelse

med reguleringsplaner. Beslutninger om eventuell omdisponering av dyrket mark og dyrkbar jord skal tas i plansaksbehandlingen. Flytting av jordsmonnet til et erstatningsareal kan kompensere for tap av matjorda, og gjøres ved utarbeiding av en jordflyttingsplan.

Hensynssone landbruk H510_2 gjelder et utvalg arealer kommunen ønsker å ivareta som har **urbane landbruksaktiviteter med lang kontinuitet**. Eksempler på dette er Geitmyra matkultursenter, Loenga og mange av skolehagene. Formålet med hensynssonen er å unngå tiltak som kan hindre mulighetene for videre urban landbruksaktivitet.

Fjorden

Mesteparten av sjøarealene er angitt på plankart 1 med hovedformålet **bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner**. Allmennhetens tilgang til sjøen er en viktig kvalitet som ivaretas i planforslaget gjennom å avsette store deler av strandsonen til underformålet **friluftsområde i sjø**. Plankartet angir i tillegg arealer for blant annet sjøfuglreservatene som **naturområde i sjø**. Innen disse områdene er det med få unntak ikke tillatt å etablere **bøyer, moringer** eller lignende. Det skal være mulig å vedlikeholde eksisterende installasjoner.

Det er avsatt nye **friluftsområder i sjø** – på Filipstad, Tjuvholmen, mellom Langkaia og Operastranda, ved utløpet av Akerselva, langs Havnepromenaden i Bispekilen til Sørenga sjøbade og indre og ytre kanal på Sørenga. Planforslaget gir føringer for alle friluftsområder i sjø, om å fremme trygg bruk av

fjorden til rekreasjon og friluftsliv. Naturverdiene skal også ivaretas og videreutvikles.

Øyene (Nakholmen, Bleikøya og Lindøya) er avsatt primært som **LNFR spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse**. På disse øyene finnes også arealformålet **fritidsbebyggelse**, for eksisterende hytter.

Det er avsatt arealer til eksisterende og fremtidige (Ljansbruket) **småbåthavner** i plankart 1.

På Plankart 1 er det også avsatt **ankringsområder** hvor større båter kan ankre opp. Innenfor disse områdene er det gitt føringer om at det ikke kan gjennomføres tiltak eller annet som forringer muligheten for ankring.

Kommunens sjøområder er ett av de mest trafikkerte i landet, med brukere i hele skalaen fra badende til cruiseskip og større containerskip. Farledene skal sikre sjøtrafikken trygge forhold, og fastsettes og reguleres gjennom farledsforskriften, og havne- og farvannsloven.

Behov for videre arbeid

Byrådet mener vrakbåter utgjør en miljørisiko for Oslofjorden. Byrådet vil gi Bymiljøetaten i oppdrag å vurdere hvordan oppankring av båter kan reguleres for å redusere miljørisikoen båter som hensettes på fjorden utgjør.

Byggegrenser langs sjø

I strandsonen langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Plan- og bygningsloven (pbl. §1-8) angir at det innenfor et 100-metersbelte langs sjøen ikke skal tillates bebyggelse, med mindre det er etablert byggegrense for bebyggelsen i reguleringsplan eller i kommuneplanens arealdel. **Fastsettelse av byggegrense langs sjø** i arealdelen har også

til hensikt å sikre nødvendig vedlikehold eller utbyggingsrett av eiendommer som ellers er lovlige og i henhold til vedtatt reguleringsplan uten behov for unødvendige dispensasjoner.

Byggegrensen er fastsatt der det ikke allerede er byggegrense langs sjø i reguleringsplan. Der byggegrense langs sjø blir fastsatt i reguleringsplan, gjelder denne foran byggegrensen i kommuneplanens arealdel.

Byggegrensen er tegnet langs 100-metersbeltet eller langs indre deler av arealformål blå/grønnstruktur der dette er regulert langs sjøen. For områder regulert til bebyggelse og anlegg, er det gjort særskilte vurderinger.

På Bygdøy er fire eiendommer regulert til spesialområde bevaring innenfor 100-metersbeltet. For disse eiendommene er det vurdert at reguleringsplanen også ivaretar de særskilte hensynene i strandsonen og det er ikke angitt en byggegrense her.

Langs Havnepromenaden er byggegrensen langs sjø satt i kaikant for å ivareta utvikling i henhold til Prinsipp- og strategiplan for Havnepromenaden i Oslo. Denne planen har føringer for videre utvikling som ivaretar hensyn til pbl. § 1-8 og allmenhetens tilgang til sjøen. Ved å legge byggegrensen i kaikanten gis det også mulighet for at nødvendige tiltak for utvikling av Havnepromenaden ikke krever dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Det er ikke satt byggegrense i regulerte havneområder innenfor avgrensingen av områderegulering Filipstad, på grunn av pågående prosess rundt fremtidig løsning for utenriksfergene. Innenfor dette området er det krav om reguleringsplan, og fremtidig byggegrense vil bli satt i denne. For Ulvøya, Ormøya, Malmøya, Nedre Bekkelaget og Skilpadda er byggegrense satt i egen reguleringsplan.



Kapittel 11

Henvisning bestemmelser: 11, 19, 16.2, 16.4, 16,5

Kart: Plankart 1

Teknisk infrastruktur

Planforslaget gir en bestemmelse om at grunnvann ikke skal ledes til det kommunale avløpsnett. For alle tiltak som vil kreve tilgang til **vann og avløp**, må dette gjøres i samarbeid med Vann- og avløpsetaten, Oslo kommune.

I byggesonen er det et ønske at **kabler og ledninger** legges i grunnen for ikke å være til hinder for byutviklingen. For å sikre en hensiktsmessig gjennomføring, skal dette løses på reguleringsnivå eller som andre typer samarbeid.

Det er gitt bestemmelse med forbud om plassering av **antennemaster** i sårbare områder, med mindre dette inngår i infrastruktur for nasjonal sikkerhet. Antennemaster med tilhørende anlegg bør gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning hensynta byens viktige landskapsformer, det lokale landskapet, kulturmiljøverdier, betydningsfulle byggverk og den omkringliggende bebyggelsen. Tekniske rom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger.

Kapittel 12

Båndleggings-, sikrings- og faresoner

For å sikre anlegg i grunnen og luftstrek for høyspenttraseer foreslås en **hensynssone for båndlegging etter energiloven H740_1-3**, med krav om at det for tiltak må innhentes tillatelse fra anleggseier. Disse sonene viser traseer både for eksisterende og fremtidige anlegg, og det er derfor viktig å synliggjøre disse både for å unngå skader på gjeldende anlegg, men også for å sikre fremtidig gjennomføring av planlagte tiltak. Transformatorer til anlegget er innenfor i hensynssonen.

For å sikre anlegg i grunnen og tunnelåpninger foreslås en **hensynssone med restriksjoner for anlegg i grunnen og tiltak ved tunnelåpninger H190_1-11**. Planforslaget stiller krav om at tiltak må innhente tillatelse fra berørte myndigheter. Disse sonene viser traseer både for eksisterende og fremtidige anlegg, og det er derfor viktig å synliggjøre disse både for å unngå skader på gjeldende vei- og ledningsnett, men også for å sikre fremtidig gjennomføring av planlagte tiltak.

To øvingsområder for Forsvaret er lagt inn som **hensynssone militær virksomhet (H380)** i plankart 2. Annen aktivitet i områdene må ikke være til hinder for Forsvarets øvingsvirksomhet.

Det er angitt **hensynssoner for brann- og eksplosjonsfare H350_1-2** rundt virksomheter omfattet av storulykkeforskriften for å sikre forutsigbarhet for disse virksomhetene og unngå uheldig arealbruk innenfor sonen.

Hensynssone for avfallsdeponi H390_1 viser områder hvor det vil være deponigass, som kan være helsefarlig ved opphold over lang tid. Hensynssonen for randsonen H390_2 er en skjønnsmessig sone hvor det kan være fare for deponigass. Dersom undersøkelser viser at denne enten kan forsegles eller på andre måter sikres slik at fare for inntrengning fjernes, kan tiltak for lengre eller varig opphold tillates.

Kapittel 13

Opphevelse av kommunedelplaner

Del 3

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). Bakgrunnen for varselet er at disse kommunedelplanene nå er utdatert eller er erstattet av nyere planer.

Kommunedelplanene for Skøyen ble laget for mer enn tre tiår siden, og premissene og målsetningene for utviklingen av stedet er endret siden. En viktig endring er Fornebubanen, som ble vedtatt i 2013, og som førte til en ny vurdering av utviklingsmulighetene for Skøyen. Dette har ledet frem mot utarbeidelse av et byplangrep og igangsetting av områderegulering Skøyen. Kommunedelplanene er nå utdatert, og spiller liten eller ingen rolle som beslutningsgrunnlag for plan- og byggesaker på Skøyen.

Områdereguleringen dekker det meste av kommunedelplanen, og områdene som ikke inngår er småhusområder der det ikke legges til rette for vesentlig utbygging. Forslag til områderegulering er nå vedtatt, men avventer per mars 2026 stadfestelse i departementet. Når planen er stadfestet, vil den gjelde foran kommunedelplanene. Kommunedelplanene anbefales derfor opphevet.

Kommunedelplan Lofsrud – Mortensrud har som målsetning å tilrettelegge for et åpent og utadrettet lokalsenter tilknyttet T-banestasjonen og for tilrettelegging av arbeidsplasser og offentlige funksjoner. Det er senere laget Planprogram med veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for området, og store deler av byggeområdene er nå regulert og bebygde. Noen delområder er fortsatt uregulert, men her viderefører kommuneplanens arealdel kommunedelplanens arealbruk. Kommunedelplanen har derfor ikke lenger noen rolle for utviklingen av området, og den anbefales opphevet.

Kommunedelplan Næringskorridor syd viser både næringsområder og grønstruktur langs E6 mot sør, samt ved Skullerud. Noen av områdene som er avsatt til næring er regulert og bebygde, mens andre fortsatt er ubebygde. Det er usikkerhet knyttet til fremtidig arealbruk i disse områdene, og det er behov for en mer grundig vurdering før det tas stilling til om kommunedelplanen bør anbefales opphevet.

Videre vurderinger bør omfatte lokale og regionale vurderinger av arealreserven for relevante typer næring og hvor disse bør lokaliseres. En nylig fremlagt kartlegging av den regionale arealreserven for logistikkformål i Osloområdet (laget som del av plansamarbeidet og regional plan i Oslo og Akershus i mars 2023) vil være et sentralt grunnlag for disse vurderingene. Vurderingen må også omfatte klimaeffekten av ulike lokaliseringer.

Kommunedelplanen anbefales derfor ikke opphevet nå, men spørsmålet bør vurderes gjennom egen prosess eller som ledd i forberedelsen av neste revisjon av kommuneplanens arealdel.



Oslo

Oslo kommune

Postadresse: Rådhuset, 0037 Oslo

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