



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedtak småhusplanen 1997/2006/2013

juni 2016

Veileder til småhusplanen S-4220



Plan- og
bygningsetaten

Versjoner av veilederen (etter vedtak, juni 2013)

5. juli 2013, 25. november 2013 og 31. mars 2014

Kort, foreløpig veiledning.

Mai 2015

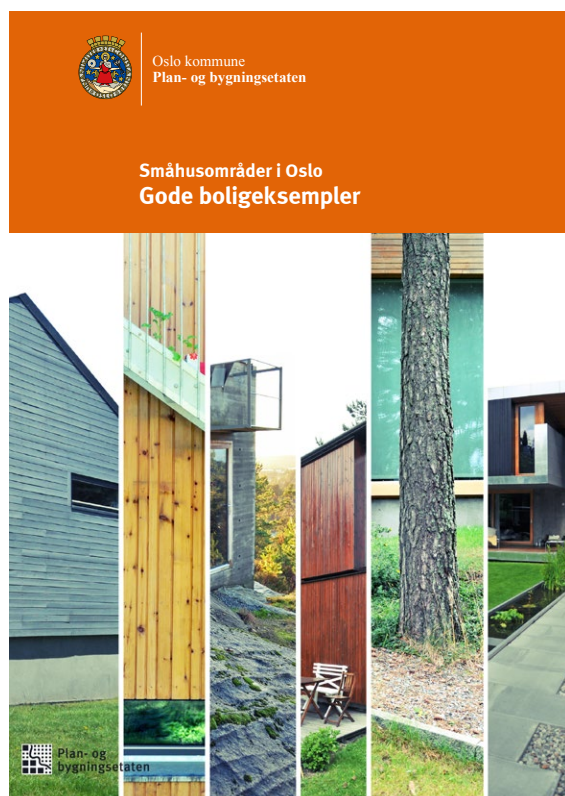
Komplett veileder gjeldende frem til Fylkesmannens opphevelse av småhusplanen, 15.06.2015.

Oktober 2015

Komplett veileder som følge av Kommunal- og moderniseringsdepartementets opphevelse av Fylkesmannens vedtak, 08.10.2015. Veiledning til §§ 6 og 10 er noe justert.

Juni 2016

Komplett veileder. Veiledning til §§ 5, 6 og 10 er endret i tråd med Kommunal- og moderniseringsdepartementets stadfesting av planen, 04.02.2016.



Publikasjonen "småhusområder i Oslo - gode boligeksempler" viser 21 eksempler på småhus med høy estetisk kvalitet, og som på ulike måter forholder seg til nærområdet på en god måte.

Tilgjengelig hos Plan- og bygningsetaten.

Forord

Den første småhusplanen (reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, s-3591) ble vedtatt av Oslo bystyre i 1997. Et viktig mål med planen var å sikre at bystyrets vedtak om videre fortetting utnyttet arealressursene på best mulig måte, samtidig som utbyggingene skulle ta tilstrekkelig hensyn til småhusområdenes spesielle arkitektoniske og miljømessige kvaliteter.

Småhusplanen ble evaluert i 2001-2003. Konklusjonen ble at den skulle endres og ny småhusplan ble vedtatt av bystyret 15.03.2006. Planen som ble vedtatt i 1997 la opp til en utvikling med omfattende fortetting. I planen fra 2006 ble målsettingen endret mer mot vern. Planen skulle gjennom situasjonstilpasset utbygging ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

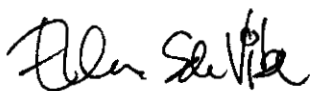
Erfaringer med praktisering av planen fra 2006 har vist, blant annet fra klagesaksbehandling, at det var behov for å gjøre presiseringer av enkelte bestemmelser for ytterligere å tydeliggjøre planens målsetting og for å styrke hjemmelsgrunnlaget. Planarbeid ble derfor igangsatt i 2010 og endringer av planens bestemmelser §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20 ble vedtatt av bystyret 12.06.2013. Veilederen er justert iht. nye gjeldende bestemmelser og Kommunal- og moderniseringsdepartementets stadfesting av planen, 04.02.2016.

Veilederen skal primært være et faglig veiledningsgrunnlag for utbyggere som skal søke om tillatelse for tiltak innenfor planens virkeområde. Dokumentet antas også å være av interesse for saksbehandlere, huseiere, grunneiere, byggherrer, naboer, velforeninger og politikere. Denne veilederen gir gjennom eksempler og bakgrunnsstoff forklaringer på de begreper som er brukt i planbestemmelsene. Dette gir bedre felles kunnskap om hvordan en mer kvalitetsbevisst utvikling i småhusområder kan skje i praksis.

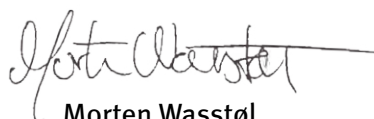
Veilederen supplerer annet veiledningsmateriale som Plan- og bygningsetaten har utgitt om plan- og byggesaksbehandling og omhandler derfor ikke generelle forhold ved plan- og byggesaksprosessen.

Arbeidet med revisjon av veilederen er utført av følgende arbeidsgruppe i Plan- og bygningsetaten: Irene Kristiansen, Marianne Rooth, Line Hellum Fomenko, Trine Aagaard, Thea Jåtog, Jannicke Nilsen, Marianne de Caprona, Marianne Hogstad, Jostein Eidsvåg, Simon Løvdal, Therese Bruun, Erik Greipsland og Alexander Hexeberg Dahl. Layout og oppsett ved Line Hellum Fomenko og Rune Clausen. Eline Reitan Knutsen samt Thomas Forslund Johnsen og studenten Mari Holte Staurnes har bistått med utarbeidelse av nye illustrasjoner.

Oslo, juni 2016
Plan- og bygningsetaten



Ellen S. de Vibe
Etatsdirektør



Morten Wasstøl
Avdelingsdirektør



Innledning

Byutviklingskomiteen uttalte ved behandlingen av småhusplanen av 2006 at gjennomføring av byggetiltak skal foregå med sikte på å bevare og styrke områdenes kvaliteter og preg av småhusbebyggelse. Det ble understreket at områdene planen omfatter varierer sterkt, eksempelvis i grad av ensartethet, topografi og andre faktorer som må tas i betraktning ved byggesaksbehandling.

Veilederen er ment å legge et klart og godt faglig grunnlag for slik behandling. Den kan likevel ikke eliminere en viss bruk av skjønn ved vurdering av enkelttiltak. Veilederen skal konkretisere de skjønnstemaene som angis i bestemmelsene.

En videre utvikling i småhusområdene reiser andre problemstillinger enn tradisjonell feltutbygging fordi hvert tiltak medfører endringer i et allerede etablert og ofte sårbart bygningsmiljø. Dersom slike endringer skal bli vellykkede må det stilles klare krav til funksjonell, miljømessig og estetisk kvalitet i nye byggetiltak. Disse kravene retter seg både til dem som skal planlegge og gjennomføre byggetiltak, og til kommunen som skal behandle søknader.

Den fysiske kvaliteten skal sikres gjennom større grad av samspill mellom nytt og eksisterende i forhold til bebyggelsesstruktur, plassering, terrengtilpasning, utforming av volum, høyde, takform og materialbruk.

Veileder til småhusplanen har til hensikt å rettlede, understreke og forklare betydningen av reguleringsplanens intensjoner og bestemmelser for nye tiltak.

Veilederens inndeling:

- Gjengivelse av reguleringsbestemmelsene enkeltvis (tekst i ramme)
- Forklaring av begreper i den enkelte bestemmelse
- Råd om hvilke muligheter bestemmelsene gir
- Foto og skisser av eksempler som illustrasjoner til bestemmelsene

Ved søknad om tiltak må tiltakshaver forholde seg til alle reguleringsbestemmelsene. Det er reguleringsbestemmelsene som angir rammene for hva som er tillatt.

Forkortelser: **NS** Norsk standard
 Pbl Plan- og bygningsloven
 TEK Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven

Innhold

småhusplanens reguleringsbestemmelser

§ 1	Avgrensning	6
§ 2	Reguleringsformål	7
§ 3	Hensikten med reguleringsplanen	8
§ 4	Bebyggelsesplan	14
§ 5	Utomhusplan	15
§ 6	Plassering av bebyggelse	17
§ 7	Utforming av bebyggelse	27
§ 8	Bevaringsverdig bebyggelse	32
§ 9	Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag	34
§ 10	Bebyggelse, høyder og grad av utnytting	36
§ 11	Minste størrelse på boligtomter	42
§ 12	Uteoppholdsareal	43
§ 13	Parkering	46
§ 14	Veier	47
§ 15	Støy	49
§ 16	Luftforurensing	50
§ 17	Jordforurensing	51
§ 18	Automatisk fredede kulturminner	52
§ 19	Strøktjenlig virksomhet	55
§ 20	Dokumentasjon	56

§1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

Planen gjelder i hovedsak for de samme geografiske områdene som tidligere småhusplan fra 1997 og samme områder som småhusplanen fra 2006, med unntak av villaområdet "Huk aveny" på Bygdøy som har fått egen områderegulering.

Planen er vedtatt med kart i målestokk 1:5000, datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006. Planområdet er delt inn i 31 kartplater. Det er utarbeidet et oversiktskart i målestokk 1: 25 000 som viser hvilke områder de forskjellige kartplatene dekker. Digitalt plankart er tilgjengelig hos Plan- og bygningsetaten.

Reguleringsplankart

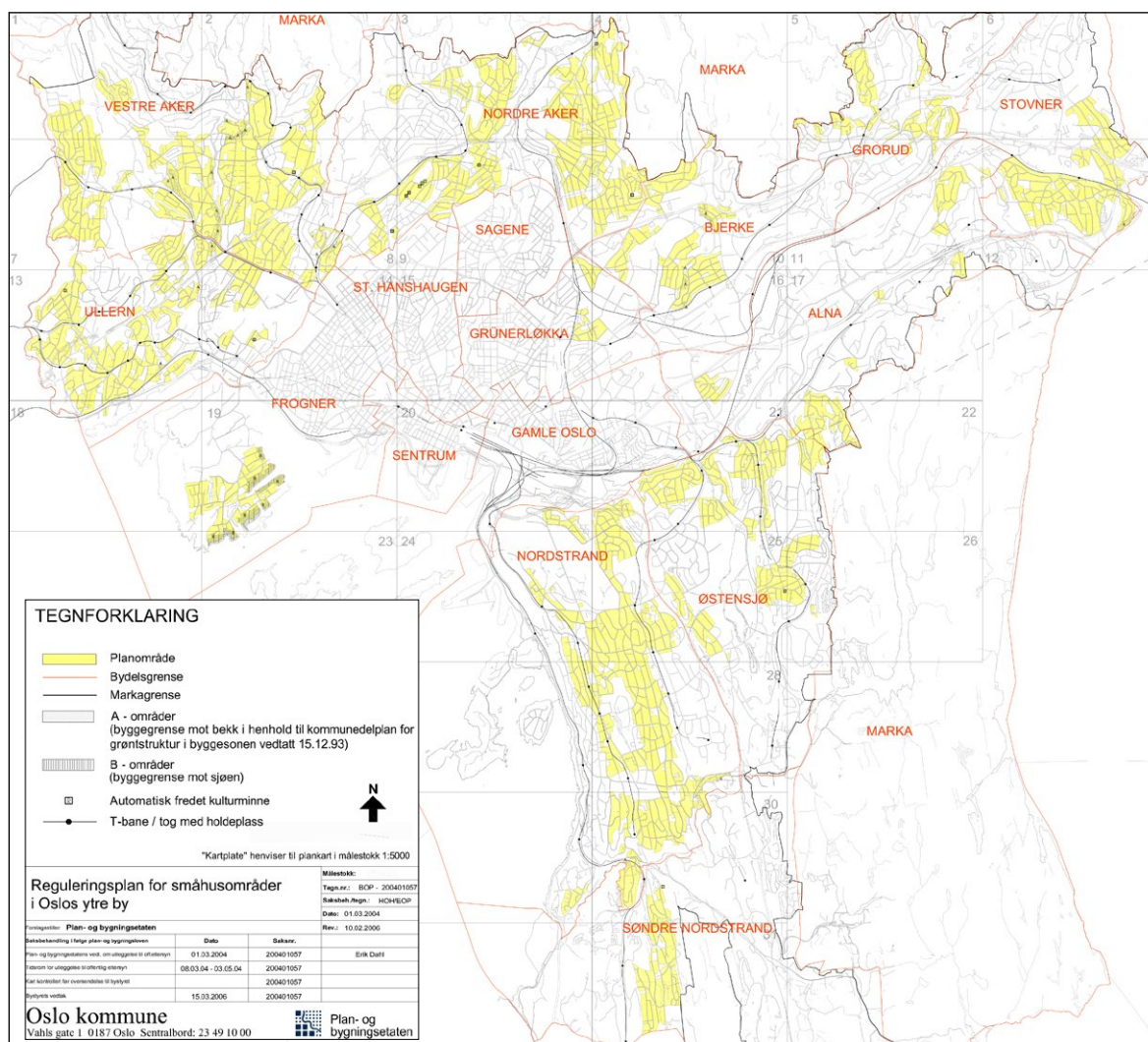


Fig. 1.1 Geografisk område for småhusplanen (reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by). Gule områder angir planens geografiske virkeområde, fastsatt i 2006. Området "Huk aveny" på Bygdøy har fått egen reguleringsplan.

For korrekt status på regulering henvises til "planinnsyn":

www.oslo.kommune.no (plan, bygg og eiendom)

§2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet oppretholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområde for boliger. Automatisk fredede kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/ automatisk fredede kulturminner/ boliger.

Reguleringsplanen omfatter områder som reguleres til boligformål med eventuelle tilhørende fellesarealer.

Kjente automatisk fredete kulturminner er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger. Dette er kulturminner som er fredet i medhold av kulturminneloven. Forvaltning av disse kulturminnene skal skje i medhold av kulturminneloven, jfr. reguleringsbestemmelsen § 18 og veiledningen til denne bestemmelsen.

Innenfor planområdet kan det fortsatt finnes kulturminner som ikke er kjente, men som er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven. Oppdages slike, skal reglene i kulturminneloven legges til grunn for behandling av eventuelle søknader og tiltak som er oppstartet, jfr. reguleringsbestemmelsen § 18 og veiledningen til denne.

Planen gir rammer for fysisk utforming av det enkelte byggetiltak og løser derfor ikke eventuelle spørsmål som krever innsats på et mer overordnet nivå, for eksempel spørsmål som regulering av strøm, parkering, barnehagetomter, større lekeplasser og annen infrastruktur. Planen tar ikke opp problemstillinger som er spesielle for bestemte boligstrøk innenfor planområdet.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

Bestemmelsen beskriver hovedhensikten med planen og er det overordnede grunnlag for planlegging og utbygging i de småhusområdene som omfattes av planen. Planen stiller strenge krav til at småhusområdenes karakter skal opprettholdes gjennom en konkret vurdering av det nye byggetiltakets plassering og utforming i forhold til de eksisterende omgivelser. Det skal foretas en konkret vurdering av landskap, terreng, bebyggelsesstruktur, volum/fotavtrykk, takform med takavslutninger, materialbruk og fasadeuttrykk i forhold til hva som kan tillates av nye tiltak. Videre er det gitt regler om at områdenes kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter skal ivaretas.

Reguleringsbestemmelsene §§ 6 og 7 behandler plassering og utforming av bebyggelse. Kravene til utforming av nye tiltak og hvordan disse skal innpasses i naturgitte og bygde omgivelser detaljeres i disse bestemmelsene.

Småhusområder

Karakteren i småhusområdene varierer i grad av ensartethet, landskap og terreng og andre forhold som påvirker bebyggelsens struktur og utforming.

Noen småhusområder har i dag karakter av hus i hage- eller i naturlandskap. Husene har ulik form, volum, fotavtrykk, etasje- og sokkelhøyder. Andre småhusområder har mer karakter av rekkehusområder eller områder med tett småhusbebyggelse/gruppebebyggelse.

En del av småhusområdene har et særpreg som er typisk for en gitt tidsepoke, men utbygging og fortetting over tid har i mange områder ført til ulikheter i volumoppbygging, høyder, takform, formspråk og materialbruk.

Nye tiltak skal innenfor småhusplanens virkeområde ivareta områdets kvaliteter knyttet til landskap, vegetasjon og biologisk mangfold. Ny bebyggelse skal også ta hensyn til nærområdets eksisterende bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og bygningsutforming. Nye tiltak vil, på samme måte som tidligere utbygging, kunne bære preg av sin tid.



Fig. 3.1 Typisk småhusområde med flere bebyggelsesstrukturer, varierende bygningsvolumer og ulik takform.

Småhuskarakter

Småhuskarakteren bestemmes av faktorer som bebyggelsesstruktur og bebyggelsens innpassing i landskap og terreng samt bebyggelsens størrelse og utforming.

Småhuskarakteren har oppstått gjennom flere ulike tidsepoker i byens utvikling og vil ha ulik grad av enhetlig preg.

Definisjon av ulike typer småhus

Uavhengig av hvilken type småhus som skal etableres må bebyggelsen forholde seg til de øvrige bestemmelsene i småhusplanen.

Definisjon av småhus tar utgangspunkt i Byggforskserien blad 330.009 "Boliger Definisjoner", fra Norsk Byggforskningsinstitutt (NBI), utgitt september 2006, samt vedtak i Byutviklingskomiteen den 03.11.1993.

I forhold til disse definisjonene er det viktig å merke seg:

- At byggforskserien i sin definisjon av småhus bruker begrepet etasjetall, mens småhusplanen fastsetter byggehøyden som gesims- og mønehøyde, jf. reguleringsbestemmelsen § 10. Antall etasjer brukes ikke som høydebegrensning i denne planen, og uavhengig av hvor mange etasjer en bygning fremstår med er det bygningens gesims- og mønehøyde som skal benyttes i forhold til angitte høydebegrensning i reguleringsbestemmelsen § 10.
- At byggforskseriens krav om arealplaner for plassering av bebyggelse med innbyrdes avstand mindre enn 8,0 meter, ikke er praksis i Oslo kommune, heller ikke innenfor småhusplanen.
- At byggforskserien ikke angir størrelse for sekundærleilighet. Praksis i Oslo kommune er, i tillegg til nevnte kriterier, at sekundærleiligheten/e er mindre enn 50 % av den boenheten sekundærleiligheten tilhører, angitt i m² BRA, og samtidig mindre enn 55 m² BRA. BRA angir bruksareal (som definert i NS 3940 og Grad av utnyttning).



Fig. 3.2 Bebyggelse med moderne uttrykk tilpasset eksisterende småhusbebyggelse, Ladeveien.



Fig. 3.3 Tilbygg med småhuskarakter, Rosendalsveien.



Fig. 3.4 Bebyggelse i gruppe med småhuskarakter, Brantenborgveien.



Fig. 3.5 Bebyggelse med terrengsprang med småhuskarakter, Fredriksborgveien.

Definisjonen av hus med småhuskarakter i planen er følgende:

Småhus

Småhus brukes her om frittliggende eller sammenbygde bolighus med møne- og gesimshøyder jf. reguleringsbestemmelsen § 10. Behovet for en slik fellesbetegnelse skyldes blant annet at plan- og bygningslovgivningen på mange områder skiller mellom små og store boligbygninger.



Fig. 3.6 Småhus, Villaveien.



Fig. 3.7 Småhusområde med rekkehus, tomanns- og eneboliger, Huseby.

Åpen småhusbebyggelse består av frittliggende småhus, fortrinnsvis eneboliger eller tomannsboliger, med innbyrdes avstand på minst 8,0 meter.

Tett småhusbebyggelse omfatter både sammenbygde boliger og enkeltboliger med mindre innbyrdes avstand enn 8,0 m, for eksempel tunbebyggelse, rekkehus og flermannsbolig. For tett bebyggelse må sikkerheten mot brannspredning være ivaretatt på annen måte enn ved 8,0 meter avstand mellom bygninger, som regel ved at hver bygning har én tett vegg mot nabobygning.

Sammenbygde, tettstilte småhus brukes både om eldre sammenhengende trehusbebyggelse og om nyere hustyper som rekkehus, kjedehus og atriumhus. Sammenbygde småhus har vertikale naboskiller mellom de enkelte boenhetene, og hver enkelt bolig har direkte atkomst fra terreng. To-, tre- og firemannsboliger regnes vanligvis ikke som sammenbygde småhus.

Enebolig

Enebolig er et hus beregnet på én husstand. Betegnelsen enebolig forbeholdes frittliggende hus. Frittliggende kan imidlertid bety “minst 8,0 meter til nabohus” eller “ikke sammenbygd med nabo hus”. Denne forskjellen har betydning blant annet ved fortetting.



Fig. 3.8 Enebolig, Ole Moes vei.



Fig. 3.9 Enebolig, Nordbergveien.

Sekundærleilighet: Er en mindre boenhet med et fullt sett av funksjoner som i en vanlig bolig (kjøkken, bad, soverom etc.). Det er ikke uvanlig at det i tillegg til hovedboligen innredes en eller to mindre leiligheter, for eksempel i underetasjen i en enebolig. Med leilighet menes her en selvstendig boenhet.

Størrelsen på sekundærleiligheten/e kan ikke overstige 50 % av hovedleilighetens bruksareal (BRA), samt at størrelsen på den enkelte sekundærleilighet må være mindre enn 55 m² BRA. Hvis sekundærleiligheten/e er større enn 50 % av hovedleilighetens BRA og/ eller større enn 55 m² regnes den som en boenhet likeverdig med hovedleilighet og huset defineres da som en tomanns-/ flermannsbolig, og må tilfredsstille krav til parkering og uteareal på ordinær måte.



Fig. 3.10 Enebolig med sekundærleilighet og god terrengtilpasning, Sognsveien.



Fig. 3.11 Tomannsbolig, Benveien.

Tomannsbolig

Tomannsbolig er en bygning for to husstander.

De to boenhetene må være noenlunde likeverdige i størrelse og utforming. Naboskillet mellom boenhetene kan være horisontalt eller vertikalt. Betegnelsen tomannsbolig brukes som regel om frittliggende bygning, ikke om sammenbygde eller sammenkjedede småhus.

Boligene i en tomannsbolig kan ha separat eller felles inngang.

Kjedet bolig

Kjedet bolig betegner en bygning hvor to eller flere selvstendige boliger er knyttet sammen med mellombygg, som ikke inneholder rom for varig opphold. Den enkelte boligen bør betegnes som kjedehusbolig eller bolig i kjedehus.



Fig. 3.12 Kjedehus, Frydenbergbakken.

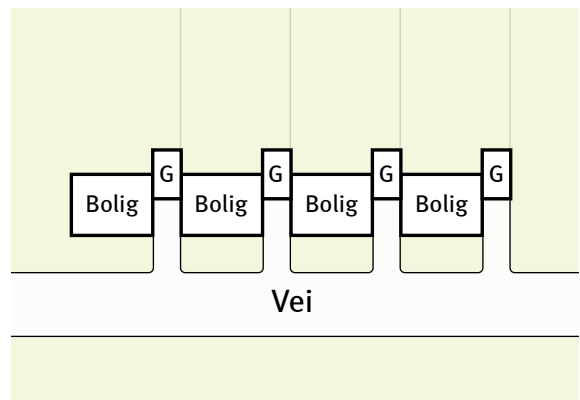


Fig. 3.13 Plan av kjedehus med integrerte garasjer.

Rekkehus

Rekkehus er en bygning med tre eller flere boliger bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boligene. Hver bolig har egen inngang. Den enkelte boligen betegnes som rekkehusbolig, rekkehusleilighet eller bolig/leilighet i rekkehus. Når det gjelder hva som er maksimalt antall boliger i rekkehus med småhuskarakter, vil dette være en vurdering sett i forhold til boligstørrelse, arkitektonisk utforming, tomtestørrelse, tomtens topografi og nærområdets bebyggelsesstruktur.



Fig. 3.14 Rekkehus, Stamhusveien.

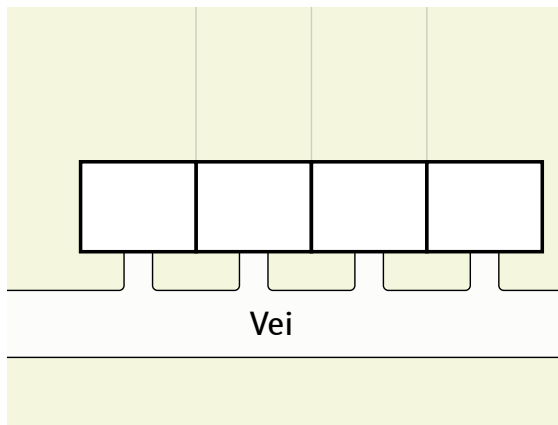


Fig. 3.15 Plan av rekkehus.

Atriumhus

Atriumhus er opprinnelig en antikk/arabisk hustype der rommene er gruppert rundt et lukket gårdsrom eller atrium. I Norge brukes betegnelsen som regel om sammenbygde enetasjes småhus i vinkelform, se figur. Ved hjelp av de tilstøtende vindusfrie ytterveggene på nabo-husene og/eller leegger og beplantning, får hvert enkelt hus et skjermet uteareal/hage. Den enkelte boligen betegnes som atriumhus eller atriumhusbolig.



Fig. 3.16 Atriumhus på Ammerud.

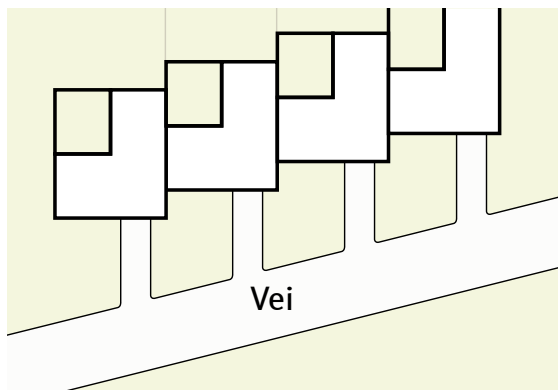


Fig. 3.17 Plan av atriumhus.

Flermannsbolig

Bygninger med én felles inngang til to boenheter i første etasje og to boenheter i andre etasje (korsdelt firemannsbolig) defineres som lavblokk. Betegnelsen kan brukes på bygninger med tre eller fire boenheter med annen utforming enn beskrevet foran i dette kapittelet.



Fig. 3.18 Firemannsbolig Askeladdveien.

Lavblokk

Noen typer boligbygninger er ikke entydig småhus eller blokker. En lavblokk kan være småhus eller blokk avhengig av størrelsen, mens et terrassehus som regel er for stort til å kalles småhus. Et terrassehus består av leiligheter i flere etasjer med hver etasje tilbaketrukket fra underliggende etasjes fasade, noe som gir store terrasser.

En lavblokk er en boligblokk med to til fire etasjer og minst fire leiligheter, se figur 3.20. Den minste formen for lavblokk er korsdelte firemannsboliger (felles atkomstkjerner for to boenheter i første etasje og to boenheter i andre etasje). I mange sammenhenger har korsdelte firemannsboliger tilsvarende karaktertrekk som småhus. For eksempel består Ullevål Haveby i hovedsak av sammenbygde, korsdelte firemannsboliger. Hva som er maksimalt antall boenheter i en mindre lavblokk som faller inn under småhusbegrepet, vil være avhengig av bebyggelsesstrukturen i området, tomtens størrelse, bygningens utforming, fotavtrykkets størrelse i forhold til omkringliggende hus, med mer.

Større lavblokker faller klart utenfor småhusbegrepet.



Fig. 3.19 Lavblokk med småhuskarakter i Diakonveien.

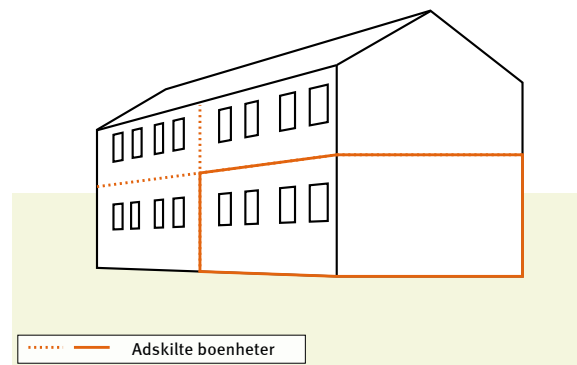


Fig. 3.20 Lavblokk.

Veiledning for utforming av småhus (byggforskserien), Norges byggforskningsinstitutt:

330.009 Boliger Definisjoner

330.043 Planløsning. God boligkvalitet på små tomter

312.027 Fortettingsplanlegging i småhusområder

§4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

Denne planbestemmelsen skal sikre at byggeprosjekter over en viss størrelse legges ut til offentlig ettersyn med mer omfattende krav til saksdokumentasjon og medvirkning enn ordinære byggesaker. Det vil ofte være mulig å oppnå bedre tomteløsninger dersom en ser flere tomter og tiltak i sammenheng. For eksempel kan felles atkomst til bebyggelse gi besparelse i areal avsatt til dette formålet. Frigitt areal kan i stedet opparbeides til et mer sammenhengende uteoppholdsareal/grøntareal.

I plan- og bygningsloven av 27.06.2008 er begrepet bebyggelsesplan ikke lenger en plantype. Etter gjeldende lov vil det kreves detaljregulering iht. plan- og bygningsloven § 12-3. Detaljregulering skal utformes i samsvar med premisser i småhusplanens bestemmelser. For nærmere informasjon om saksbehandlingsprosessen for detaljregulering vises til Plan- og bygningsetatens nettside: www.oslo.kommune.no (plan, bygg og eiendom).

Dersom tiltaket omfatter 10 boenheter eller flere, er kravet til detaljregulering et absolutt krav. Dette gjelder uavhengig av eiendomsgrenser og uavhengig av hvor mange søknader tiltaket er oppdelt i.

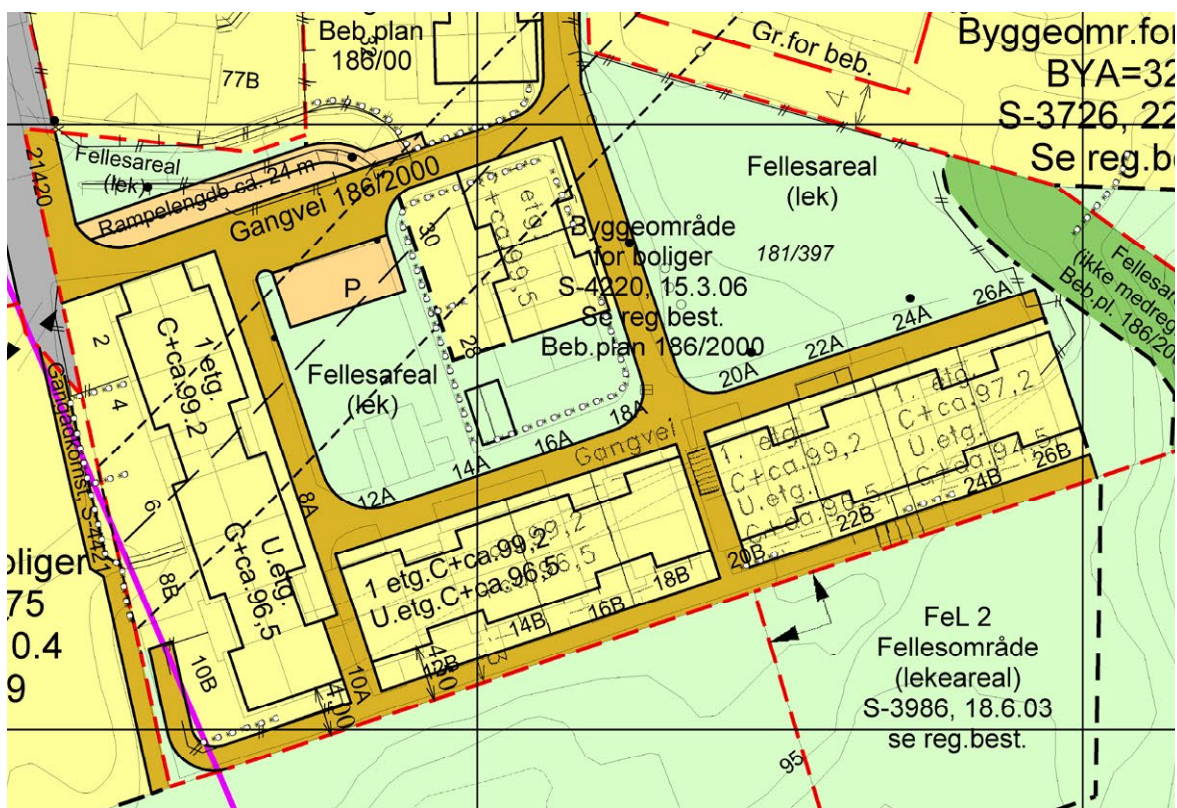


Fig. 4.1 Eksempel på bebyggelsesplan (detaljregulering) med sammenhengende bebyggelse (kjedehus), felles lekeareal og gjesteparkeringsplasser.

§5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

Utomhusplan er en detaljert plan i målestokk 1:200 som skal gjøre rede for arealbruken og opparbeidelse av den ubebygde delen av tomten før og etter utbygging samt de landskapsendringer utbyggingen medfører. Utomhusplanen skal innsendes ved søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak. Som grunnlag for utomhusplanen skal utsnitt av gjeldende reguleringskart benyttes.

Planen skal vise:

- omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpassing mot naboeiendommene.
- gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer.
- parkeringsareal og snuplass for bil på egen grunn.
- eksisterende trær, nye trær og trær som foreslås felt. Alle store trær som beholdes eller søkes felt, skal angis med art/sort og størrelse (stammeomkrets).
- gjerder, støttemurer, leegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- overvannshåndtering der dette er nødvendig.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.

Utearealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis. Hvis årstiden tilsier at det er vanskelig å opparbeide utomhusarealet før midlertidig brukstillatelse gis, kan kravet fravikes. Følgende skal likevel være opparbeidet til bruk: Nødvendige fysiske tiltak som grovplanering av utearealer og grusing av gangarealer, gangatkomst til boligene og biloppstillingsplasser, dog ikke ferdigstilt med belegning som asfalt, stein, el. Videre vil det i midlertidig brukstillatelse bli satt tidsfrist til påfølgende sommersesong for opparbeidelse i henhold til godkjent utomhusplan.

Søknad uten utomhusplan vil ikke bli vurdert av Plan- og bygningsetaten som komplett med mindre bestemmelsens siste ledd kommer til anvendelse. Eksempler på mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet er mindre påbygg og fasadeendringer. For slike tiltak vil kravet til utomhusplan kunne forenkles eller frafalles.

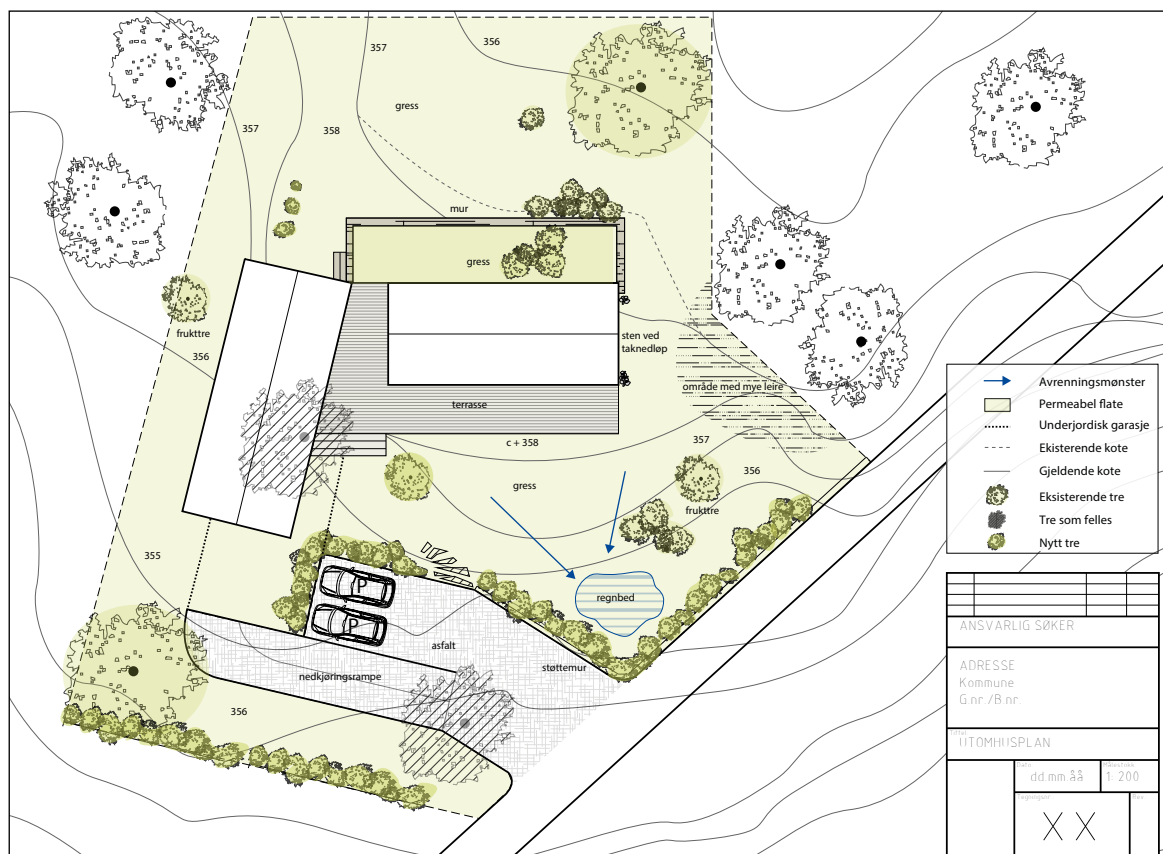


Fig. 5.1 Eksempel på utomhusplan, to boenheter. Overvannshåndteringen er enkel med store permeable flater og et regnbødd til fordrøyning. Planen viser også eksisterende og planlagt terreng, uteoppholdsareal, og annen disponering av ubebygde arealer, parkeringsareal, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.



Fig. 5.2 Eksempel på utomhusplan, flere enn 5 boenheter. Overvannshåndtering i form av lukket fordrøyning, regnbødd og grønne tak. Planen viser også eksisterende og planlagt terreng, gangareal, felles og privat uteoppholdsareal, lekeareal, parkeringsareal, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.

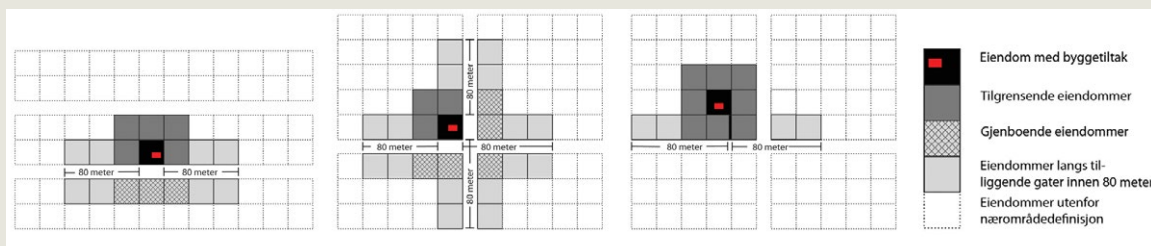
§6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

§ 6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a:
Nærområde der tiltak
ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak
ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger
bak bebyggelse langs vei/gate

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. *På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.*
- b. *For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.*
- c. *For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.*

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 meter i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40% av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

Bestemmelsen omhandler plassering av bebyggelse i forhold til eksisterende situasjon i nærområdet og på eiendommen. Det er viktig at ny bebyggelse plasseres og orienteres slik at det oppstår et godt samspill mellom nytt og gammelt. Sammen med øvrige kriterier for plassering av ny bebyggelse vil dette gi grunnlag for et helhetlig anlegg med småhuskarakter.

Nærområde

§ 6.1 viser hvordan nærområdet til et tiltak skal fastsettes. Definisjon av nærområdet er gitt i antall meter. Alle tomter som ligger helt eller delvis innenfor 80-meterssonen fra tiltakets tomtegrense, målt som vist i bestemmelsen på figur 1a-c skal medtas i vurderingen.

Et nærområde vil normalt være større enn kun tilgrensende eiendommer. Kommunen kan utvide størrelsen på nærområdet der dette er viktig av hensyn til landskapsdrag, infrastruktur, vegetasjon, topografi eller bebyggelsesstruktur. Før man avgjør om et område er enhetlig må nærområdet defineres. Kommunen kan også redusere størrelsen på nærområdet. Dette vil være aktuelt å vurdere når f.eks nærområdet også omfatter annen type bebyggelse enn boliger/småhusbebyggelse eller der nærområdet er lokalisert i en overgangssone mellom ulike bebyggelsesstrukturer.



Fig. 6.1 Eksempel på område hvor kommunen vil kunne redusere avgrensning av nærområdet siden bebyggelsesstrukturen er enhetlig langs vei, men ikke på tilgrensende tomt i bakkant.

Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesstruktur er måten bygningene er plassert på i forhold til hverandre og i forhold til strukturerende elementer som vei, landskap, bekkeløp og grønndrag. Strukturen påvirkes av samspillet mellom og avstand til veier, plasser, kvartal, landskapets form, bebyggelsens orden i forhold til hverandre inkludert høyde og volum. Hvordan bebyggelsen danner offentlige og private uterom er viktig. I mange områder vil det være samspillet mellom boligvolumene som i størst grad danner den lesbare bebyggelsesstrukturen. Mindre frittliggende bygninger kan også ha innvirkning på strukturen.

Måten eksisterende omgivelser og byggverk er ordnet på skal respekteres. Nye tiltak skal ta hensyn til eksisterende byggelinjer og avstand til vei, samt den eksisterende bebyggelses ordensprinsipper; plassering og gruppering inkludert høyder og volum.

Boligområder som har vokst frem over lengre tid har ofte variasjon i hvordan boligene er utformet og plassert i forhold til hverandre, og i forhold til strukturerende elementer som veier, landskap/terreng og grønndrag. Selv om denne typen boligområder innehar en overordnet struktur vil bebyggelsesstrukturen i mange tilfeller ikke være enhetlig slik det er definert i § 6.1 c. Ny bebyggelse skal også da plasseres slik at den viderefører viktige hovedtrekk i eksisterende struktur. Bebyggelsesstruktur på samme side av vei skal vektlegges. Graden av etablert variasjon i området vil bestemme hvor strengt nye tiltak må innpasses eksisterende strukturer.

Dersom et nærområde domineres av ensartet plassering av bebyggelse, snakker vi om dominerende eller enhetlig bebyggelsesstruktur. For at området skal defineres som enhetlig må minst 75 % av bebyggelsen innenfor nærområdet (jf. def. i § 6.1) ha lik plassering/struktur. Bestemmelsen sier at der eksisterende bebyggelse har en enhetlig avstand til vei skal denne videreføres.

Dersom eksisterende bebyggelse har lange, smale tomter eller så stor avstand fra vei at det er mulig å etablere en ny struktur i bakkant av



Fig. 6.3 Område med enhetlig bebyggelsesstruktur på den enkelte tomt og i forhold til vei/gateløp, Grefsen.



Fig. 6.4 Område hvor bebyggelsen relaterer seg til hovedretning mot sørvest, Slemdal.



Fig. 6.5 Område med enhetlig bebyggelsesstruktur med nyere bebyggelsesstruktur i hagene, Lofthus.



Fig. 6.6 Område med sammensatt bebyggelsesstruktur, Hellerud.

bebyggelsen eller mellom eksisterende bebyggelsesrekke og vei/byggelinje, vil dette kunne vurderes tillatt. I slike situasjoner er det viktig å ta hensyn til at gode utearealer og solforhold sikres for både eksisterende og ny bebyggelse.

Erfaringsmessig betyr dette at smale tomter bør ha en dybde på minst 35-40 meter for å kunne etablere ny bebyggelsesstruktur, med mindre ny bebyggelse kan sideforskyves i forhold til eksisterende. Ved første nye tiltak i en slik ny struktur skal det illustreres hvordan naboeiendommer eventuelt senere kan utnyttes i hht. bestemmelsene i reguleringsplanen, jf. dokumentasjonskravet i reguleringsbestemmelsen § 20.

Uansett om nærområdet defineres som enhetlig eller ikke skal ny bebyggelse plasseres slik at området så langt mulig bindes sammen gjennom de nye strukturene som etableres. Dette gjelder både ved etablering av én ny enkeltbygning, se figur 6.9-6.11, og ved en større samlet utbygging.

I mange tilfeller er ikke ett enkelt volum tilstrekkelig for å kunne etablere en nyskapende struktur med unntak av å være første bygg i en ny rekke i for- eller bakkant av eksisterende bebyggelse. For å etablere en nyskapende struktur i disse tilfellene vil det som regel måtte lages nye offentlige rom og oppføres flere bygningsvolumer, og tomten må være av en viss størrelse. Ofte er det organiseringen av uteoppholdsarealer, parker og kommunikasjonsveier (veier, gangstier, trapper) som bidrar til at området bindes bedre sammen. Se eksempel, figur 6.8.

Byutviklingskomiteen påpekte ved behandlingen av endringer av småhusplanen 15.02.2006 at det også er viktig å ivareta den naturlige variasjon som vil være hovedregelen i områder som har vokst frem over lengre tid. Komiteen presiserte i sin behandling at ordlyden i § 6.4 om at *"[i] nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelsen plasseres i nyskapende strukturer og disse skal binde områdene sammen"*, skal ikke tolkes som et ønske om en dominerende uniformering i områder med stort innslag av nybygging, men at variasjon skal vektlegges også her.



Fig. 6.7 Bebyggelse med enhetlig avstand til vei.



Fig. 6.8 Område med sammensatt bebyggelsesstruktur der nyskapende struktur binder området sammen.

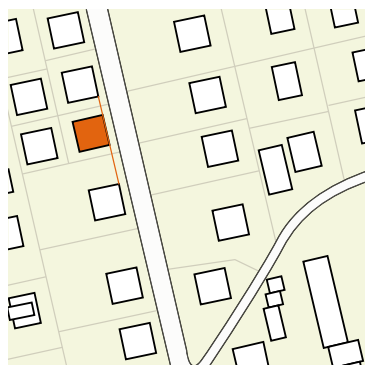


Fig. 6.9 Ny bolig i eksisterende bebyggelsesstruktur.



Fig. 6.10 Ny bolig danner nytt bebyggelsesmønster i hage.



Fig. 6.11 Ny bolig danner nytt bebyggelsesmønster mot vei.

Grøntdrag

Grøntdrag er sammenhengende vegetasjonsbelter som strekker seg over *flere eiendommer* og som derfor fremstår som viktige grønne landskapselement i nærområdet. Grøntdragene kan inneholde gangstier/turveier. Grøntdrag er ikke nødvendigvis sikret i plan; det vil si at grønndraget kan ligge på grunn regulert til bolig.

Med *flere eiendommer* menes 3 eller flere eiendommer.



Fig. 6.12 Grøntdrag.

Plan- og bygningslovens (pbl) krav til plassering av byggverk

I hht. pbl. § 29-4 gjelder en generell byggeavstand på 4 meter til nabogrense. Bestemmelsen skal sikre tilstrekkelig lys og luft og en viss avstand mellom nabobebyggelse. Avstandskravet er også begrunnet i branntekniske forhold ved at avstand mellom bygninger hindrer spredning av brann. Pbl. § 29-4, tredje ledd bokstav b gir adgang til å plassere frittliggende garasje, uthus og lignende mindre bygning med grunnflate eller BRA inntil 50 m² nærmere enn 4 meter fra nabogrense. For at bygning som nevnt over skal anses som frittliggende, kan den ikke fysisk henge sammen med annen bygning/ bygningsdel.

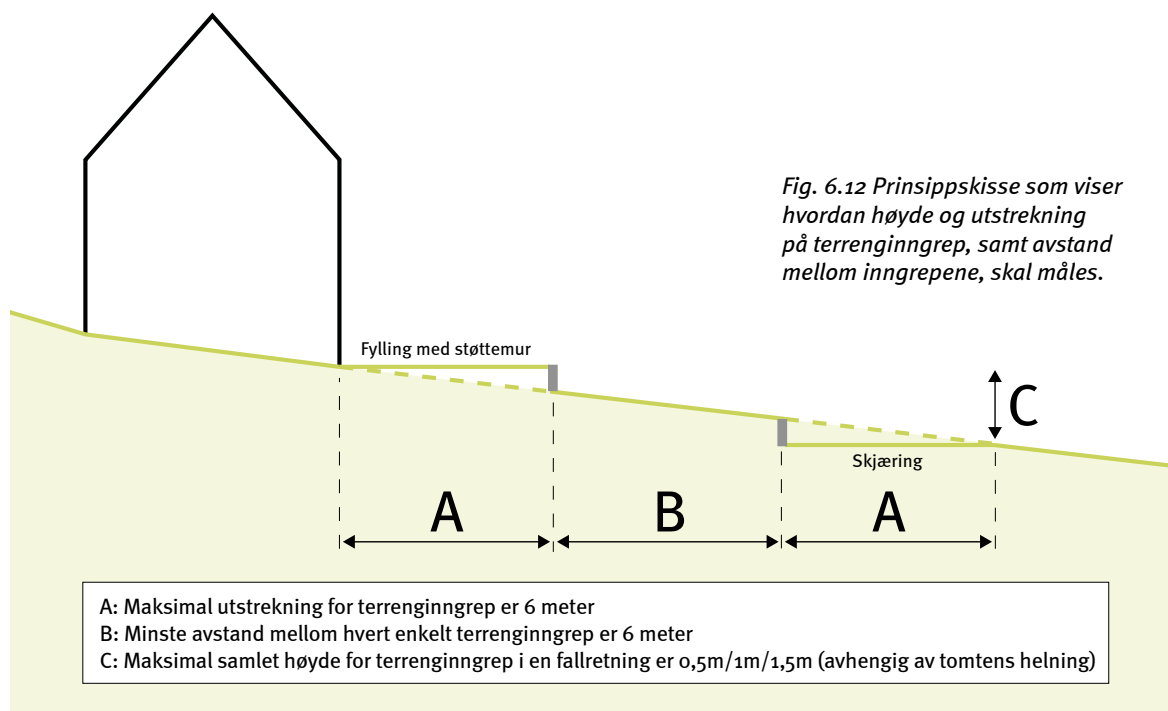
Veglovens krav om 15 meters byggeavstand til midtlinje i kommunal regulert vei gjelder generelt der ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Småhusplanen har ikke egne regler om byggeavstand til vei, men reguleringsplan for den aktuelle veien kan ha slike avstandsregler. I henhold til § 2 i reguleringsbestemmelsene vil disse byggegrensene gjelde foran veglovens krav ved plassering av bebyggelse. Kriterier for å vurdere dispensasjonssøknad fra veglovens krav, er bl.a. om tiltaket er forsvarlig ut fra trafiksikkerhet, miljøhensyn (for de som skal bruke boligen) og andre stedlige forhold.

Terrenginngrep

Terrenginngrep kan være sprenging, graving, masseuttak, skjæring, fylling eller planering av terreng. Terrenginngrep skal vises på utomhusplanen og være del av byggesøknaden og behandlingen av denne. Nødvendige terrenginngrep i forbindelse med plassering av tiltaket på tomten skal alltid vurderes og begrenses.

Terrenginngrep skal være moderate både når det gjelder plassering av ny bebyggelse, etablering av uteoppholdsareal, biloppstillingsplass og atkomst. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte. Større fyllinger/skjæringer eller forstøtningsmurer skal unngås. Avhengig av tomtens helning setter planens § 6.5 ulike begrensninger for høyde på terrenginngrep, f.eks. ved etablering av støttemurer og for fyllinger og skjæringer. Støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer med samlet høyde over 0,5 meter tillates ikke nærmere nabogrensen enn 4 meter. Slike tiltak nærmere nabogrensen enn 4 meter vil kreve dispensasjon fra planens § 6.5. Her er planen strengere enn pbl § 29-4. Hovedregelen er at ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terreng. Eventuelle unntak må være avgjørende for å oppnå kvaliteter som bokvalitet, økt kvalitet på utomhusarealer, tilgjengelighet og tilpasning til terreng. Planen tillater ikke etablering av lysgraver, areaer og utvendige kjellertrapper som samlet sett fremstår som "vollgrav" rundt bebyggelsen/bygningen.

Mindre avvik fra § 6.5 for atkomst, avkjørsel og parkering kan tillates uten at det kreves dispensasjonssøknad. Hva som er et mindre avvik vil være en helhetlig vurdering på den enkelte eiendom og avhenger bl.a. av tomtens topografi og utforming. Terrenginngrepets høyde og utstrekning må i så fall vurderes i forhold til nødvendigheten av inngrepet og om foreslåtte løsning er den mest skånsomme for terrenget. Mindre avvik omfatter også skjæring/støttemur for kjelleratkomst og atkomst fra boligen til uteoppholdsareal. Det forutsettes at inngrepet begrenser seg til det som er nødvendig for at inngangen kan etableres.



For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Unntaksbestemmelsene § 4-1, bokstav b, nr. 5-9 i Forskrift om byggesak (SAK), vedrørende fylling og planering av terreng, kommer ikke til anvendelse, da alle terrenginngrep i tilknytning til et byggetiltak skal vurderes som en del av søknaden.

Krav til terrenginngrepenes utstrekning og innbyrdes avstand er vist på figur 6.12. Bestemmelsen § 6.5, 2. avsnitt sier at samlet høyde på alle terrenginngrep på tomten i en fallretning maksimalt kan være enten inntil 0,5 m, inntil 1,0 meter eller inntil 1,5 meter avhengig av tomtens helning. Tomtens helning måles som det gjennomsnittlige fallet på eiendommen. På eiendommer med store terrengvariasjoner kan man beregne helningsgrad innenfor den delen av tomten der tiltaket plasseres, men ikke for svært begrensede deler av tomten.

Fyllinger, støttemurer og/eller skjæringer som ligger nærmere enn 6 meter fra fasade skal medregnes i tiltakets totale høyde, jf. § 10 andre ledd bokstav b.

Garasjeanlegg helt eller delvis under terreng, og nedkjørsel til slike anlegg, må tilpasses terrengforholdene på den enkelte tomt. Anleggene skal utformes etter planens krav til terrenginngrep. Nedkjøringsramper til garasjeanlegg skal ha en plassering på tomten som orienterer seg bort fra det offentlige rom. På flate og svakt skrånende tomter vil nedkjøringsramper i de fleste tilfeller forutsette omfattende skjæringer eller støttemurer. Slike ramper vil ofte komme i konflikt med planens bestemmelser om terrenginngrep og kan derfor egne seg dårlig. Terrenginngrep i form av skjæringer og forstøtningsmurer vil ofte kunne



Fig.6.13 Bolig med flere etasjenivåer med god tilpasning til terreng - boligen følger terrenget.



Fig.6.14 Eiendom med store terrengforskjeller der bebyggelsen tar opp i seg terrengfallet.

reduseres der innkjøring skjer på eksisterende terrengnivå eller løses integrert i bygningen.

Opparbeiding av utomhusarealer

For å ivareta planens intensjoner om å bevare småhusområdenes eksisterende vegetasjon, terreng og grønne preg, samt håndtere overvann, er det i § 6.6 gitt begrensninger på hvor stor del av tomten som kan opparbeides med harde og ugjennomtrengelige flater. Ved beregning av areal for harde og vann-ugjennomtrengelige overflater skal bebygd areal over og under bakken medregnes.

Overvann er vann som renner av overflater på tak, veier og andre tette flater etter nedbør, stormflo eller smeltevann. Vannet finner alltid minste motstands vei, og vil kunne ende opp på uønskede steder dersom man ikke har planlagt håndteringen av vannet på egen tomt (lokalt).

I Oslo har det i en viss grad vært praksis at overvann fra takrenner og harde overflater ledes til drenskummer og private dreneledninger og videre inn på det offentlige avløpsnett. Ved store regnskyll vil det ofte føre til at avløpsnett blir overfylt, og overvann og avløpsvann vil kunne ende opp i sjø eller vassdrag i stedet for å gå via et renseanlegg. Takvann og overflatevann skal altså ikke ledes til ledningsnett, men behandles lokalt. Det kreves særskilt tillatelse fra Vann- og avløpsetaten til påslipp av overvann på ledningsnett. Slik tillatelse gis normalt ikke i småhusområdene.

Enkle løsninger på lokal overvannshåndtering kan være å benytte grus eller belegningsstein på innkjørsler istedenfor asfalt, ha flest mulige gresskledd flater, bevare eller plante trær, busker og andre planter som drikker mye vann. Å fordrøye vannet betyr at vannet blir oppholdt fra å renne videre. Man kan bruke fordrøyningsbasseng under bakken, grønne tak, regnbed eller åpne vannspeil og sørge for å ha godt drenerende masser på eiendommen. Dersom det settes kantstein mellom gressplen og parkeringsareal bør oversiden av kantsteinen gå i flukt med parkeringsarealet der dette ligger høyere enn gressplen.



Fig. 6.15 Terrengtilpasset nedkjørsel til garasje med lav forstøtningsmur.



Fig. 6.16 Bruk av ulike materialer på overflater.



Fig. 6.17 Eksempel på regnbed - vanninfiltrasjon.



Fig. 6.18 Grønt tak.

Trær

Planens formålsparagraf § 3 angir at eksisterende landskap, vegetasjon og biologisk mangfold skal opprettholdes. Ved siste revidering av planen i 2013 er dette ytterligere vektlagt, jf. §§ 6.5 og 6.7.

Trerekker, tregrupper, større og mindre frittstående trær er verdifulle og gir karakter, miljø- og naturverdi til enkelteiendommer og nærområder. Trær og annen verdifull vegetasjon finnes i stort omfang i småhusområdene. Særlig betydningsfulle er store eller godt synlige trær. Ved å innlemme eksisterende trær i småhusprosjekter bidrar dette til høy arkitektonisk kvalitet.

Gjennom bestemmelsene § 3, § 6.1, § 6.5 og § 6.7 er det etablert et generelt vern av større trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Med andre ord:

- Trevernet innebærer at trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng, kun kan felles etter tillatelse fra Plan- og bygningsetaten.
- Tillatelse til felling av trær kan unntaksvis følge av en konkret avveining i forbindelse med søknad om tillatelse til byggetiltak.
- Hugging av større trær før, under eller etter oppføring av tiltak forutsetter vedtak om dispensasjon fra planens forbud mot felling av større trær.

Plassering og gjennomføring av byggetiltak i forhold til store trær

Det er Plan- og bygningsetaten som godkjenner tiltakets endelige plassering, jf. § 6.2. Dersom det etter en konkret avveining konkluderes med at hensynet til bevaring av ett eller flere større trær veier tyngst, må tiltakshaver foreslå en alternativ plassering som i større grad ivaretar tomtens trær. Kommunen vil gi veiledning dersom omsøkt plassering ikke kan godkjennes. Ved plassering av ny bebyggelse vil det kunne oppstå tilfeller der det ikke er hensiktsmessig å ta vare på alle store trær. Eksempelvis kan bevaring av trær medføre at plassering og utforming av bebyggelse gir store terrenginngrep eller blir uheldig dominerende i landskapet. I slike tilfeller må det vurderes om ett eller flere større trær kan felles. Generelt bør så mange trær som mulig og annen verdifull vegetasjon beholdes. Dette er viktig for å ivareta småhusområdenes grønne karakter og naturmangfold. Trær og annen verdifull vegetasjon er viktige landskapselementer som planen skal sikre samtidig som det fortettes.

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak nær trær, er det særlig viktig å ta hensyn til treets røtter. Røttene befinner seg gjerne i øverste halvmetre under bakken og kan strekke seg utover trekronens bredde. Byggegrøper og større terrenginngrep skal holdes utenfor trekronens utstrekning. Trær skal registreres på utomhusplanen, se figur 5.1 og 5.2. Alle store trær som beholdes eller søkes felt, skal angis med art/sort og størrelse (stammeomkrets). Marksikringsplan, som vist på figur 20.2, skal redegjøre for hvordan trær beskyttes i byggeperioden.

Rapporten “Trær- Veiledning for arbeid nær trær og krav for rigg- og anleggsarbeid”, utarbeidet av Bymiljøetaten, er tilgjengelig på: www.oslo.kommune.no (søk på “arbeid nær trær”)

Dispensasjonssøknad om trefelling utenfor byggesak

Hugging av store trær uavhengig av byggetiltak krever søknad om dispensasjon fra planen. Ved vurdering av om dispensasjon skal gis, vektlegges særlig treets tilstand, bokvalitet mht. lys og utsyn inn/ut fra boligen og treets risiko for skade på bygg og anlegg. I tillegg kan treets art/sort, størrelse og synlighet være av betydning. Det gis normalt ikke dispensasjon på grunn av manglende utsikt eller dårlige solforhold på deler av eiendommen.

Ved søknad om dispensasjon skal det sendes inn fotodokumentasjon av treet som ønskes felt, med angivelse av art/sort, stammeomkrets og tilstand. Treet skal også avmerkes på kart. Der det søkes om dispensasjon med begrunnelse i treets tilstand eller risiko, er dokumentasjon fra sertifisert trepleier/arborist påkrevet. Dersom dispensasjon innvilges vil krav om replanting av et nytt tre kunne påregnes.



Fig.6.19 Trær gir karakter, miljø-, og naturverdi til et område. Trær som står i tomtegrense mot vei er synlige for mange mennesker.



Fig.6.20 og 6.21 Eksempler på ny bebyggelse som ivaretar tomtens trær. Bevaring av eksisterende trær bidrar til høy arkitektonisk kvalitet.

Orientering og plassering av nybygg på tomten

Nye tiltak skal plasseres og orienteres slik at det oppstår gode uterom for både eksisterende og eventuelle nye boliger. Dette vil bidra til å opprettholde og styrke småhuskarakteren i området.

Innsyn/solforhold

Ny bebyggelse bør plasseres slik at innsyn til private uteoppholdsareal for eksisterende bebyggelse begrenses og at akseptable solforhold for disse oppnås.

Ubebygde eller ikke fullt utnyttede eiendommer kan være en ressurs for nabolaget for å oppnå gode sol-, lys-, utsyns- og utsiktsforhold. Nye byggetiltak kan oppleves som en ulempe for naboene. Det bør unngås plassering av ny bebyggelse som skyggelegger viktige uteoppholdsarealer på nabotomten på ettermiddagstid. Naboeiendommene kan likevel ikke regne med å opprettholde disse kvalitetene fullt ut når et område eller en eiendom bygges ut i samsvar med plan.

§7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

Denne bestemmelsen skal sikre at tiltak som gjennomføres har god arkitektonisk kvalitet i seg selv og i forhold til omgivelsene. Første ledd fastslår krav til tiltakets utforming “i seg selv”. Annet ledd stiller konkrete krav til tiltakets utforming “i forhold til dets bygde omgivelser”, samt oppstiller krav om “småhuskarakter”. Tredje ledd definerer særskilte krav til utforming ved tiltak i områder med ensartet, det vil si enhetlig, bebyggelse.

Bruksmessig og fysisk kvalitet

Med bruksmessig og fysisk kvalitet menes i denne sammenhengen at bebyggelsen har god funksjonell brukbarhet, fleksibilitet over tid til å tilpasses endrede behov, materialmessig god varighet mm.

Estetisk kvalitet

Estetisk kvalitet gjelder utformingen og knytter seg både til historie, naturgrunnlag og menneskers bruk og opplevelse av omgivelsene. God estetisk kvalitet knyttes til hva vi opplever som vakkert, ønskelig, verdifullt osv.

Hoveddelen av småhusplanens planområde er allerede bebygget. Dette er bakgrunnen for at småhusplanen stiller strengere krav til utforming av tiltak i forhold til dets bygde og naturgitte omgivelser. I småhusplanen er det innført formingsfaktorer som skal hensyntas.

Etablerte småhusområder og enkelthus kan ha kvaliteter som bør opprettholdes ved søknad om nye tiltak. Plassering, volum og utforming av ny bebyggelse forutsettes derfor å respektere og videreføre slike kvaliteter. Uavhengig av stilart er kravet til egenkvalitet i tiltaket, både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene, viktig.

Det skal legges særlig vekt på samspillet mellom ny og eksisterende bebyggelse i volum, skala, takform, vindusflater, og balanse mellom horisontale og vertikale bygningselementer.



Fig.7.1 Bolig med høy egenkvalitet gjennom materialvalg og fasadekomposisjon, Dronninghavsveien.



Fig.7.2 Godt samspill mellom ny og gammel del av bygning når det gjelder takform og fargebruk. Ny del til venstre. Tuengen allé.

Krav til utforming i forhold til tiltakets bygde omgivelser

Det overordnede målet er å sikre godt samspill med eksisterende bebyggelse.

Med *hentes fra* i denne bestemmelsen menes at nye tiltak skal forholde seg til og ha et bevisst samspill med bebyggelsen i nærområdet. Dette omfatter også respekt for områdets historiske karakter.

Bestemmelsen er ikke ment å sikre kopiering av eksisterende bebyggelse, men legger opp til at det skal foretas estetiske valg som etablerer en god sammenheng mellom ny og eksisterende bebyggelses formings-elementer. "Å hente formingsfaktorer" kan bety å bruke formingselementer (f.eks. takform, symmetri, el.) som har samklang med eksisterende bygninger uten at disse gjøres like. Det kan også tillates en variasjon i form og uttrykk tilsvarende den variasjonen som er typisk for området.

Selv i områder med variert bebyggelse vil man som regel kunne finne visse hovedtrekk i bebyggelsen, for eksempel typer av kledning, typer av valmet tak etc. Samtidig kan man i et område med ensartet bebyggelse finne eksempler på bebyggelse som avviker sterkt fra øvrig bebyggelse. God hensyntagen tilsier at man skal legge størst vekt på formingsfaktorer som er typiske eller dominerende for området, eller som gjenfinnes i en vesentlig del av bebyggelsen.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter slik det er beskrevet i §3. Dette er et selvstendig prinsipp og gjelder uavhengig av bebyggelsestypologi i tiltaket eller i nærområdet. Som et grunnlag for tiltakets utforming, er det viktig å foreta en analyse av nærområdets bebyggelsesstruktur, bygningsform og proporsjoner jf. reguleringsbestemmelsene §§ 6 og 20.

Eksisterende hus

Mange eiendommer er allerede bebygde. Bevaring av eksisterende bebyggelse vil kunne bidra til å opprettholde nærområdets karakter og tidsdybde. Der huset beholdes utgjør dette et konkret utgangspunkt som nye tiltak skal ta hensyn til.



Fig.7.3 Detaljering på et nyere hus; kontrast og samspill mellom forskjellige materialer, Løchenveien.



Fig.7.4 Gammel og ny bebyggelse samspiller når det gjelder takvinkel, fremskutt inngangsparti og materialbruk, uten å være like. Villaveien.



Fig.7.5 Nybygg med småhuskarakter i et ikke enhetlig småhusområde, Brantenborgveien.

Ved bebyggelse av særlig verdi for området, eller som inneholder særlige kvaliteter i seg selv, bør nytt tiltak utformes slik at "moderhuset" kan oppleves i den sammenheng den var tiltenkt. Særlig aktuelle grep kan være å gi boligen tilstrekkelig rom og avstand til ny bebyggelse, samt å bevare bygningens synlighet og funksjon i gatebildet og nærområdet forøvrig. Dette gjelder også der bygningen ikke er erkjent bevaringsverdig. Se for øvrig reguleringsbestemmelsen § 8.

Nye tiltak må vise slektskap og dermed ta hensyn til det eksisterende huset. Volum, materialvalg og fargebruk kan være effektive virkemidler som bidrar til at eksisterende hus og nytt tiltak til sammen utgjør et helhetlig anlegg. Et vellykket samspill mellom bygninger utført i ulike stilarter eller fra ulike tidsepoker forutsetter at det foreligger klare fellestrekk i proporsjoner og volumer eller materialer.

Formingsfaktorer

De seks formingsfaktorer i § 7, 2. ledd gir konkrete holdepunkter for hvordan tiltak skal utformes i forhold til nærområdets bebyggelse, og er utgangspunktet for Plan- og bygningsetatens vurdering av nye tiltaks utforming.

Kravet om formingsfaktorer skal være oppfylt i alle nye tiltak. Et flertall av faktorene, det vil si minst 4 av 6, må være oppfylt i et område der det ikke er ensartet bebyggelse. I nærområder med ensartet bebyggelse skal samtlige formingsfaktorer oppfylles. Bestemmelsene i annet ledd vil ikke fjerne bruk av skjønn, men vil sette klare rammer for den skjønnsmessige vurderingen.

Det er viktig å presisere at kravet om formingsfaktorer ikke alene er tilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende utforming; kvalitetskravet i § 7, 1. ledd og kravet om småhuskarakter i § 7, 2. ledd skal også være oppfylt.

Spillerommet man har innenfor hver formingsfaktor, er at nye tiltak som hovedregel kan ha samme grad av variasjon som nærområdet ellers. Eksempelvis vil man kunne variere innenfor fasadematerialet både hva gjelder type, overflatebehandling og farge. Dersom nye tiltak avviker radikalt i forhold til noen formingselementer er det viktig at de andre elementene samspiller godt.



Fig.7.6 Bebyggelse fra 1912 og 1987 som samspiller ved hjelp av volum, takform og materialvalg, Frydenberg.



Fig.7.7 Gammel og ny bebyggelse, Tuengen allé.



Fig.7.8 Tiltak som tilpasser seg landskapsomgivelsene, Holmsåsen.



Fig.7.9 Tiltak som samspiller ved hjelp av bebyggelsesstruktur, skala og farger/ materialer, Myrerveien.

Høyde

Det nye tiltakets bygningshøyde må ta hensyn til dominerende gesims- og mønehøyde i nærområdet. Arker og takoppløft skal også inngå i vurderingen av tiltakets høydevirkning. Det henvises også til reguleringsbestemmelsen § 10 som fastsetter maksimalt tillatte høyder og grad av utnyttning og til beregning av gesimshøyde ved arker og takoppløft. For høye og eksponerte hus blir kravet til at tiltaket har gode arkitektoniske kvaliteter skjerpet.



Fig.7.10 Variert småhusområde med ulike takformer.

Lengde/bredde

Denne formingsfaktoren beskriver forholdstallet mellom tiltakets fasadelengde og bygningsbredde/ -dybde. Selv i områder hvor bebyggelsens størrelse og volum varierer, kan det være enhetlige trekk i bebyggelsens proporsjoner, retning og orientering. Samsvarende proporsjoner i forholdet mellom en bygningens lengde og bredde kan bidra til å sikre et godt samspill på tvers av variasjoner i størrelse, volum og utforming.



Fig.7.11 Nytt tiltak som har høyde tilpasset eksisterende bebyggelse, Bygdøy.

Grunnflate

Nye tiltak bør ha en grunnflate (areal på bakkenivå) som ikke avviker vesentlig fra nærområdets bebyggelse. Avvik i form av enten vesentlig større eller mindre grunnflate har stor effekt på oppfattelsen av hvordan det nye tiltaket samspiller med nabobebyggelsen.



Fig.7.12 Volumoppbygging som samspiller med omgivelsene, Sollerudveien.

Volumoppbygging

Tiltakets volumoppbygging er avgjørende for bygningens uttrykk og samspill med nærområdet. En bygning kan framstå svært forskjellig på tross av samme høyde og utnyttelse. En bygningskropp kan være et samlet, enhetlig volum eller oppbrutt i flere mindre eller større deler, terrassert eller spredte volumer. Inntrykket av en bygningens volum kan påvirkes av tomtens størrelse og terreng. Særlig ved ny bebyggelse på store og/eller bratte eiendommer vil volumene måtte ta hensyn til omkringliggende bebyggelse. Volumets størrelse og oppdeling, samt skala i forhold til omkringliggende bygningers grunnflater, høyder og detaljering, tillegges vekt ved behandlingen av tiltak.

Velger man å bruke en avvikende grunnflate, typologi, og/eller høyder, vil volumoppbygging fremstå særlig viktig for tiltakets forhold til nærområdet.

Ved bruk av større enheter enn det som er vanlig i området, eller ved bruk av rekkehus eller kjedede hus i områder dominert av frittstående bebyggelse, bør volumoppbyggingen bidra til å bryte ned volumene til en skala som passer i området. Ved bruk av mindre enheter enn det som er vanlig i området kan disse samles i større enheter for å kunne oppnå tilstrekkelig hensyntaken til nærområdet.

Garasjer skal utformes og plasseres slik at de ikke dominerer i volum, høyde eller grunnflate i forhold til boligen, og slik at de ikke hindrer lesningen av eventuelle overordnede bebyggelsesstrukturer i området.

Takform

Takform, takvinkel, takutstikk, gesimshøyde og møneretning er av stor betydning for å bestemme husets uttrykk og helhetsvirkning på omgivelsene. Dette skal bidra til å forsterke og binde sammen områdets karakter. Avvik i takform kan likevel passe til omgivelsene dersom volumet ikke blir uheldig dominerende i området, men hensyntar størrelse og form. I et område der bebyggelsen hovedsakelig har skrå takflater vil det normalt sett likevel være variasjon i type tak, takvinkel, tekking, ol. Delvis bruk av skrå takflater kan binde ny og gammel bebyggelse sammen. Arker og takoppbygg bør underordne seg bygningens hovedtak og utformes slik at takets hovedform ikke svekkes. Takterrasser skal holdes tilbaketrukket fra bygningens fasadeliv og utformingen skal være en integrert del av tiltaket.

Materialbruk

Materialer som tre, murpuss, tegl og plater samt takmaterialer som takstein, papp og plater, er virkemidler som bør brukes bevisst i forhold til nærområdets materialbruk for å gi bebyggelsen et helhetlig uttrykk. Nye tiltak skal bl.a gjennom materialbruk og farger ta hensyn til og forsterke nærområdets karakter. Med materiale menes *hovedmateriale* på hoveddel av fasader. Eksempelvis vil man kunne variere innenfor hovedmaterialet *tre*; både med type trekledning, farge og panelretning dersom andre formingsfaktorer spiller sammen med omgivelsene.

Ensartet bebyggelse

Områder med ensartet bebyggelse er kjennetegnet ved at bebyggelsen, med mindre variasjoner, har lik utforming med hensyn til proporsjoner, volum og materialbruk. Områder med i hovedsak ensartet bebyggelse krever en større grad av nennsomhet ved innpassing av nye tiltak for å opprettholde områdets kvalitet. For at et område skal kunne betegnes som ensartet, jf. § 7, 3. ledd, må minst $\frac{3}{4}$ av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet, jf. § 6, ha ensartet utforming. Hensikten er ikke å finne fram til et nøyaktig tall med desimaler. $\frac{3}{4}$ angir at en overveiende andel av bygningene i nærområdet har et klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming.



Fig.7.13 Område med ensartet bebyggelse. Takoppløft som innordner seg hovedtaket, Borgenveien.



Fig.7.14 Område med ensartet rekkehusbebyggelse som forholder seg til terreng og interne veiløp, Stovner.



Fig.7.15 Område med ensartet bebyggelse, Vinderen.

§8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren). Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares. "Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

Hensikten med denne bestemmelsen er å understreke at der det er eksisterende bygninger eller andre anlegg på eiendommen, skal det avklares om noe skal bevares. Hvis noe er bevaringsverdig i henhold til reguleringsbestemmelsen § 8 skal nytt og gammelt søkes integrert.

Det skilles mellom to prinsipielt forskjellige situasjoner:

- Enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning
- Et spesielt verdifullt kulturmiljø

Enkeltbygg

I forhold til enkeltbygg skal det vurderes om bygget har arkitektonisk eller historisk betydning. Et bygg kan ha arkitektoniske kvaliteter uten at det har noen særlig historisk verdi i dag, og da bør ny bebyggelse planlegges med tilstrekkelig respekt for det eksisterende.



Fig.8.1 Ny og gammel bebyggelse, Borgenbakken.

Byantikvaren har et register over mulige bevaringsverdige objekter/anlegg, såkalt "Gul liste" som er tilgjengelig på: www.oslo.kommune.no (Etater og foretak - Byantikvaren). Denne oversikten er primært en vurdering basert på kulturhistorisk betydning. Spørsmål om bevaringsverdi kan sjekkes ut på forhånd enten på nettet eller ved kontakt med Byantikvaren. Dersom anlegget ikke er oppført på "Gul liste", men det likevel er grunn til å tro at det har bevaringsverdi, tas det kontakt med kommunen.

For alle bygninger som er oppført på "Gul liste" skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren ved søknad om tiltak. Uttalelse skal også innhentes ved alle søknader om rivning, uavhengig av om huset søknaden gjelder, er oppført på listen. Dersom uttalelse ikke er innhentet før søknaden sendes inn vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Byantikvaren for uttalelse.

Selv om anlegget i utgangspunktet ikke er registrert som bevaringsverdig på "Gul liste", kan det gjennom byggsaksbehandlingen bli vurdert som bevaringsverdig. I begge tilfeller gjelder reguleringsbestemmelsen § 8 andre ledd.

Spesielt verdifullt kulturmiljø

I spørsmål om hva som er et verdifullt kulturmiljø, blant annet der tiltaket inngår i grupper av bygninger, må bl.a. følgende vektlegges:

- Bebyggelsens kulturhistoriske verdi
- Bebyggelsens plassering i landskapet
- Ordensprinsipper; dvs bebyggelsens gruppering

- Byggehøyder
- Bebyggelsens skala
- Utforming
- Material- og fargevalg
- Hageanlegg

Plassering og utforming av ny bebyggelse i forhold til moderhusets ordensprinsipper

Nye tiltak skal ta hensyn til eksisterende bevaringsverdige hus gjennom for eksempel å gi rom rundt eksisterende hus eller å plassere ny bebyggelse slik at det eksisterende huset ikke stenges inne. Nye tiltak må vise slektskap, volum- og utformingsmessig, med moderhuset. Materialvalg- og fargebruk kan være effektive virkemidler som bidrar til at moderhuset og nytt tiltak til sammen utgjør et helhetlig anlegg.

Helhetlig karakter

For hvert enkelt tiltak der det er særlig arkitektoniske eller historiske interesser knyttet til eiendommen, eller det er et spesielt verdifullt kulturmiljø, er det nødvendig å fastslå hvilke kvaliteter som er de viktigste å ta vare på i akkurat dette strøket og på denne tomten. Nye tiltak må søke å opprettholde eller forsterke disse kvalitetene.

Det kan bety at nye tiltak bør i plassering og volum innordnes den eksisterende bebyggelsens ordensprinsipper og utformes slik at de visuelt samspiller med eksisterende bebyggelse. Plassering, proporsjoner, hager/ grøntarealer, materialbruk og farge vil kunne være viktige elementer for å oppnå dette. God romlighet rundt bevaringsverdige bygg, særlig hovedfasader, bidrar som regel til gode løsninger. Andre viktige elementer i tilknytning til bevaringsverdige bygninger eller miljøer, som hageanlegg, murer eller verdifull vegetasjon inngår ofte i en bevaringsverdig sammenheng og bør tas hensyn til ved plassering og utforming av nye tiltak.



Fig.8.2 Bevaringsverdig statsministerbolig, Villa Stenersen, Tuengen allé.



Fig.8.3 Moderhuset - tunbebyggelse, Vilbergveien.



Fig.8.4 Nytt og gammelt hus integrert i tun gjennom bebyggelsesstruktur, volum, proporsjoner, takvinkel og materialbruk, Holmenveien.



Fig.8.5 Integrering av bebyggelse fra 1912 og 1987, særlig gjennom takvinkel og materialbruk, Frydenberg.

§9 Bevaring av standlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 meter fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 meter fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

Intensjonen med denne bestemmelsen er:

- Fortetting i småhusområdene skal ikke føre til ytterligere "nedbygging" av åpent vann, verken ut i vannet eller på tilstøtende landareal.
- Elver og bekker skal gjenåpnes der dette er mulig.

Hensynene i pbl. § 1-8 første ledd og i naturmangfoldloven § 1 skal legges til grunn ved anvendelse av bestemmelsen.

Vassdrag

Bestemmelsen er entydig på at åpne vannstrekninger skal opprettholdes. Det skal ikke tillates utfyllinger, gjenfyllinger eller lukking der det i dag er åpent vann. Det er ikke tillatt med tiltak nærmere enn 20 meter fra vannkant mot vassdrags hovedløp og 12 meter fra vannkant mot vassdrags sideløp ved normal vannstand. Hva som er hovedløp og sideløp er nå innarbeidet i kommuneplan "Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn", ikke til kommende grøntplan slik det står i bestemmelsen.

Kommuneplanen finnes på:

www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan

For noen områder innenfor planens avgrensning (markert A og B på plankartet) gjelder andre byggegrenser. Bakgrunnen for dette er en konkret vurdering av forholdet mellom eksisterende bebyggelse og de åpne strekningene med vann. I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på kartet.



Fig.9.1 Bebyggelse langs vassdrag, Holmendammen. Bebyggelsen vest og sør for dammen holder minimums-avstand som sikrer grønne forbindelser, mens det er etablert et større friområde mot øst.

Brygger

Brygge defineres som varig konstruksjon, jf. pbl. § 30-4 og er søknadspliktig tiltak etter pbl. § 20-1 første ledd a). Brygger og andre tiltak etter pbl. § 30-4 som utføres innenfor havnedistriktet er avhengig av tillatelse fra Oslo Havnevesen, jfr. havneloven § 18 andre ledd. Småhusplanen grenser kun mot sjøen på Bygdøy, og det er derfor bare dette området som ligger innenfor havnedistriktet. Søknad om oppføring av brygger i vassdrag skal ikke oversendes Oslo Havnevesen.



Fig.9.2 Brygge på Bygdøy.

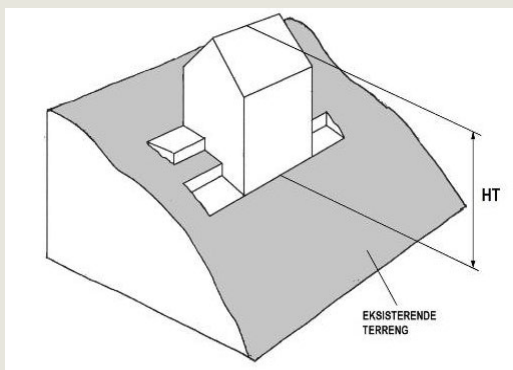
§10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttning

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekke- og vanndrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18%.

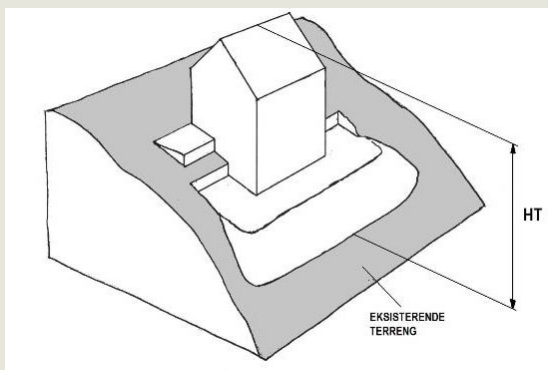
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i punkt a forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning, samt støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles fra laveste punkt som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

Grad av utnyttning

I småhusplanen angis grad av utnyttning som prosent bebygd areal (%-BYA). Bebygd areal (m² BYA) beregnes i henhold til «Grad av utnyttning» T-1449 (versjon 2007, Miljøverndepartementet, tilgjengelig på Kommunal- og moderniseringsdepartementets hjemmeside, og Norsk Standard NS 3940 «Areal- og volumberegninger av bygninger» (versjon 2007), men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning, jf. TEK 10 § 5-2. Der «Grad av utnyttning» H-2300 B (versjon 2014) presiserer temaer som ikke fremkommer tydelig i T-1459, skal denne legges til grunn.

Tomt

Tomt er det areal av eiendom som i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er avsatt til byggeområde for bolig. Det er dette arealet som skal legges til grunn for beregning av %-BYA, jf. TEK 10 § 5-5. Det er viktig å merke seg at det arealet man får oppgitt ved henvendelse til kommunen, eller det arealet som er oppgitt i målebrev, er areal av hele eiendommen. Dette arealet omfatter også de deler av eiendommen som eventuelt er regulert til annet formål enn byggeområde for bolig. Eksempelvis kan deler av eiendommen være regulert til veiareal. Før man kan beregne tomtens %-BYA må det derfor beregnes hvilket areal (tomt) som skal legges til grunn for beregningen av %-BYA.

Prosent bebygd areal (%-BYA)

Prosent bebygd areal angir andelen av det boligregulerte tomtearealet som bebyggelsen maksimalt kan dekke.

I bebygd areal, BYA (m²), medregnes:

- Det areal som bygningen opptar av terrenget - "fotavtrykket".
- Åpent overbygget areal, f.eks. svalgang, carport, ol.
- Utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5 meter, f.eks. balkonger.
- Konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen/ bygningsdelen skal medregnes bebygd areal (m² BYA). F.eks. terrasse, utvendig trapp o.l.
- Parkeringsareal.

I bebygd areal, BYA (m²), medregnes ikke:

- Bygningsdeler som ikke ligger høyere enn 0,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå, f.eks. lyssjakt, utvendig trapp til kjeller, terrasse lavere enn 0,5 meter høyde over terreng, gårdsplass over kjelleretasjer.
- Utspring/utkragede bygningsdeler inntil 1,0 meter ut fra fasaden. Eksempel på slik bygningsdel kan være takutstikk.

Høyder

Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dette er en beregnet kotehøyde. Med utgangspunkt i terrenglinjene rundt bygningen beregnes et gjennomsnittlig horisontalt nivå, et plan, som er utgangspunktet for måling av gesims- og mønehøyde.

Gesimshøyde er høyde til skjæring mellom ytterveggens ytre flate og takflaten.

$$\% \text{-BYA} = \frac{\text{Bebygd areal (m}^2\text{)} \times 100\%}{\text{tomt (m}^2\text{)}}$$

Tomt beregnes på følgende måte:

$$\begin{aligned} & \text{areal av hele eiendommen} \\ & - \text{areal regulert til annet formål enn bolig} \\ & = \text{tomt} \end{aligned}$$

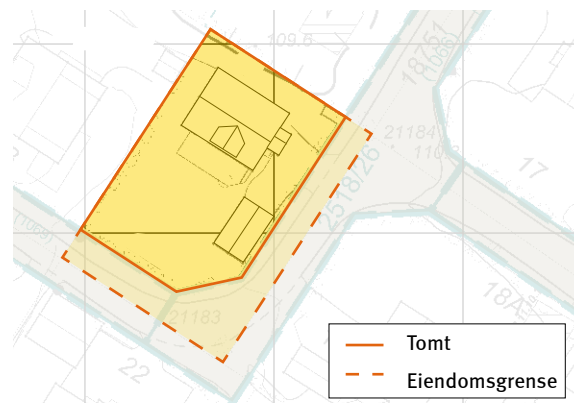


Fig.10.1 Tomt : Eiendommens samlede areal fratrasket areal regulert til annet enn bolig.

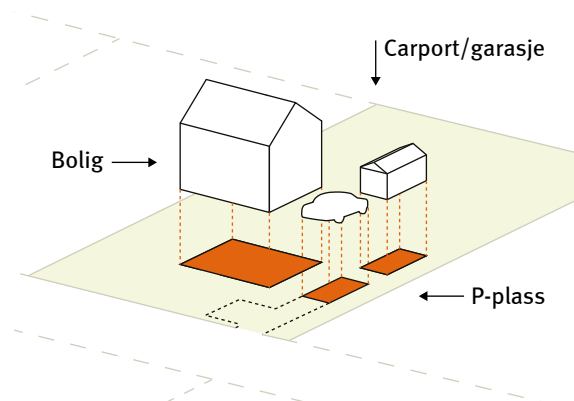


Fig.10.2 Anlegg som medregnes i BYA.

Det er viktig å merke seg at det er bygningens høyeste gesims som skal legges til grunn ved fastsettelse av gesimshøyden. Når taket er forsynt med takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 meter over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget/parapetet.

Mønehøyde er høyde til skjæringen mellom to skrå takflater. For flate tak måles kun gesimshøyde jf. avsnittet over.

Total høyde

Total høyde angir byggetiltakets samlede maksimale høyde for bygning og tilliggende terrenginngrep, og begrenser store terrenginngrep.

Total høyde måles som den vertikale linjen fra mønets høyeste punkt og ned til laveste punkt for fasade eller fyllingsfot, som vist i § 10 b, figur 2 a og b.

Tilliggende terrengtiltak, konstruksjoner og bygninger som ligger inntil 6 meter fra fasadeliv medregnes. Dette inkluderer terrenginngrep og -endringer som skjæringer, fyllinger, støttemurer og terrasseringer, også inngrep for garasjeport/ -innkjørsel. Laveste målepunkt for total høyde angis som laveste skjæringspunkt mellom eksisterende terreng og fylling/ skjæring/ støttemur/ terrassering.

Siden de tillatte gesims- og mønehøyder i § 10 a forutsetter at tiltaket ikke overstiger total høyde, vil det for tiltak i bratt terreng kunne medføre reduserte fyllinger og skjæringer.

God terrengtilpasning av bygninger i bratt terreng, samt mindre og mer skånsomme terrenginngrep i tilknytning til bygningen, vil samlet bidra til bedre utnyttelse av de gitte byggehøydene, samt sikre bevaring av tomtens terreng og vegetasjon.

Unntak

Det presiseres at § 10 c er en unntaksbestemmelse som skal sikre at ny bebyggelse tar hensyn til eksisterende karakter i områder med overvekt av høyreist, eldre bebyggelse. Denne typen bebyggelse fremstår ofte med høye grunnmurer, høye loft og høy innvendig takhøyde, og er vanlig for bebyggelse oppført fra siste halvdel av 1800-tallet og frem til slutten av 1920-tallet.



Fig.10.6 Bebyggelse i bratt terreng.

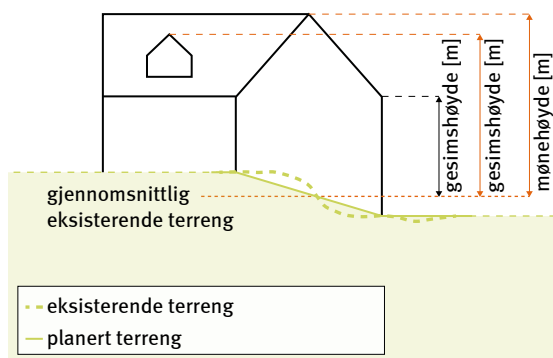


Fig.10.3 Møne- og gesimshøyde ved takark/-oppsett.

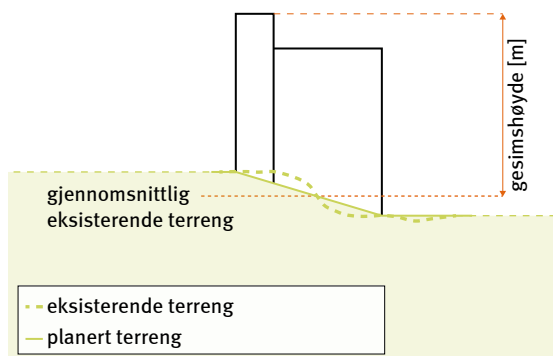


Fig.10.4 Gesimshøyde, flatt tak med parapet/oppbygg.

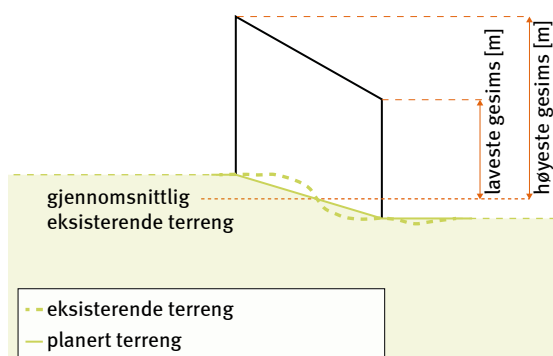


Fig.10.5 Høyeste og laveste gesimshøyde, pulttak.

Unntaksbestemmelsen gjelder både for nye frittliggende bygninger samt ved tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse. I spesielle tilfeller der et nærområde har dominerende møne- og gesimshøyder som overskrider de tillatte høydene i denne planen med minst én meter, kan kommunen ut i fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyder for det omsøkte tiltak inntil den gesims- og mønehøyde som er dominerende for området, se figur 10.8.

Denne regelen vurderes strengt i hvert enkelt tilfelle, og det forutsettes at ny bebyggelses plassering, utforming og volumer har klare fellestrekk med nærområdets eksisterende bebyggelse. For nærmere beskrivelse av hva som regnes for nærområde vises det til § 6. Der kommunen etter en konkret vurdering legger denne bestemmelsen til grunn, er tiltaket ikke i strid med høydebestemmelsene i planen.

Angivelse av høyder

Gesims- og mønehøyder, samt høyder på eksisterende og planert terreng skal angis med terrenghøyder, det vil si kotetall, i søknad om tiltak. Kotene skal angis både på utomhusplan og på snitt- og fasadetegninger. Figur 10.9 viser hvordan høyder er angitt med kotetall på snitt. Figur 5.1 i kapittel 5 viser hvordan kotehøyder skal angis for eksisterende og nytt terreng i utomhusplanen.

Anlegg under bakken

Bestemmelsen skal sikre at deler av terrenget bevares samt bidra til å bevare eksisterende trær og vegetasjon. Det er gitt begrensninger på størrelsen av anlegg under bakken, samt krav om at disse arealene i hovedsak skal ligge under bebyggelsen. Anlegg under bakken skal maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal. Det betyr at kun en mindre del av anlegg under bakken tillates utover fotavtrykket til bebyggelsen på tomten. Bestemmelsen regulerer ikke hvor mange anlegg det kan være under bakken. Noen ganger er det ett sammenhengende anlegg, andre ganger er det oppdelt i flere anlegg. Bestemmelsen styrer hvor mye av anlegget eller anleggene tilsammen som må plasseres under bygningenes fotavtrykk. Hoveddelen av anlegg under bakken skal ligge under bebyggelsen. Har eksisterende bygninger kjeller skal dette arealet regnes med.

Bygningen/ konstruksjonens yttermål legges til grunn for beregning av areal under bakken.



Fig.10.7 Eldre og ny høyreist bebyggelse, Fougner's vei.

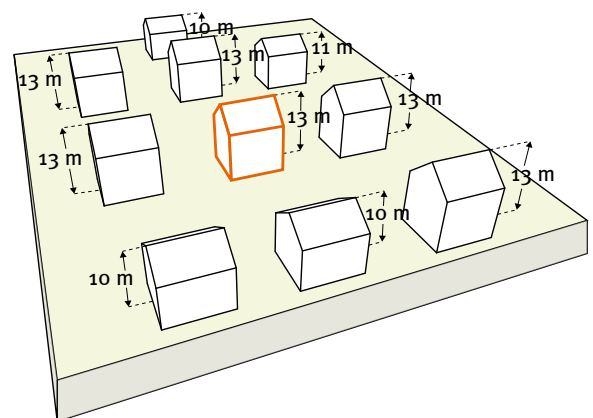


Fig.10.8 Dominerende høyder innenfor nærområdet kan gi ramme for høyden på nytt tiltak.

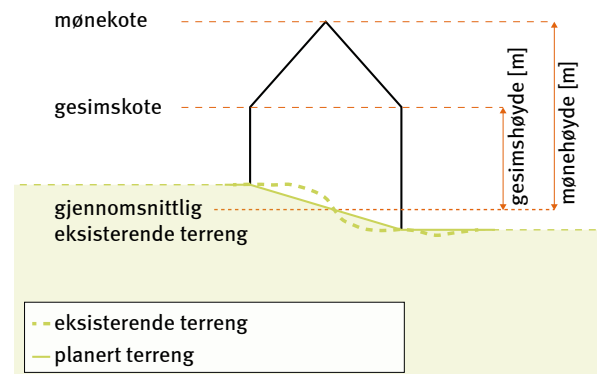


Fig.10.9 Snitt hvor gesims- og mønehøyde samt høyde på eksisterende og planert terreng er angitt med kotetall.

Nedkjøringsramper som ligger mer enn 0,5 meter under gjennomsnittlig terreng skal medregnes i anlegg under bakken. Lysgraver og kjellernedganger som ikke er overdekket regnes ikke med i anlegg under bakken.

Parkering

Denne bestemmelsen gjelder beregning av grad av utnytting for parkeringsplasser, plassenes tilgjengelighet og kvalitet på parkeringsplasser. Krav til antall parkeringsplasser fremgår av § 13, jf. parkeringsnormer for Oslo kommune.

Ved beregning av parkeringskrav etter parkeringsnormen skal det benyttes normale avrundingsregler. Dvs at dersom beregningene gir et desimaltall, avrundes det opp/ned til nærmeste hele tall.

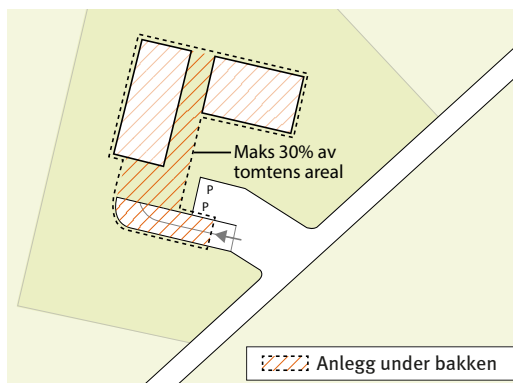


Fig.10.10 Anlegg under bakken.

For å sikre brukbarhet av parkeringsplassene er det stilt krav til størrelse. Parkeringsplasser på terreng skal ha en minimumstørrelse på 18 m² per plass. For parkeringsplasser som bygges som en del av boligen vil kravet være 18 m² inkludert vegger. Tilsvarende er det stilt krav om en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter for parkeringsplasser i parkeringsanlegg. Avgjørende for om en parkeringsplass anses å være på terreng er plassens høydeplassering/nivå i forhold til terrenget. En parkeringsplass som bygges rett inn i et eksisterende skrånende terreng anses som "parkeringsplass på terreng". Slik parkeringsplass regnes imidlertid som overbygget, og vil derfor ikke oppfylle planens krav til "gjesteparkering" ved 4 eller flere boenheter.

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA. Unntak gjelder for parkeringsplasser under terreng. Bestemmelsen sikrer at det avsettes tilstrekkelig areal til parkering uavhengig av om parkering etableres med eller uten overbygging. At det stilles krav om minimumstørrelse på 18 m² innebærer at ikke-overbygget parkeringsplass på terreng alltid skal medregnes i BYA med 18 m² pr. plass. Hvis en overbygget parkeringsplass er større en 18 m² skal faktisk bebygd areal medregnes.

Dersom det er fire eller flere boenheter på en eiendom stilles det krav om at minimum 25 % av parkeringsplassene skal ligge på terreng, være felles for beboerne og ikke være overbygget. Hensikten er hovedsakelig å redusere gateparkering for eiendommer med mange boenheter. Parkeringsplasser på terreng skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis, jf. reguleringsbestemmelsene § 5.

Parkering skal som hovedregel løses på egen eiendom. Det kan godtas tinglyst erklæring som gir rett til, uten tidsbegrensning, å bruke annen eiendom til parkering. Ved bruk av tinglyst plass på annen eiendom, må plassene ligge i umiddelbar nærhet til omsøkt eiendom. Innenfor småhusplanen vil dette ut fra stedets egenart som regel si på nabo- eller gjenboer- eiendom som har atkomst fra samme offentlig vei eller samme regulert felles avkjørsel. Ved slike løsninger må det dokumenteres at den aktuelle nabo-/gjenboereiendommen tilfredsstiller reguleringsbestemmelsens krav til grad av utnytting. Som tinglyst erstatningsplass godtas kun plass av permanent karakter. Bestemmelsens krav til opparbeidelse av plassene(e) før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjelder også for disse plassene. Kommunen må være oppført som part i tinglysningen.

Eksempler på beregning av grad av utnytting med bestemmelsens krav om at minimum 25% av parkeringskravet skal ligge på terreng:

Eksempel 1

Det søkes om tillatelse til oppføring av 4 eneboliger på 80 m² BYA, 2 dobbeltgarasjer a 36 m² BYA og to enkeltgarasjer a 18 m², på tomt på 2100 m². I hht. parkeringsnormen kreves 2 biloppstillingsplasser pr enebolig, plasser som i dette tilfellet legges i garasjene og på terreng.

4 eneboliger a 80 m ²	320 m ² BYA
Garasjer for 6 biler a 18 m ²	108 m ² BYA
2 plasser på terreng	36 m ² BYA
Totalt	= 464 m² BYA

$$\% \text{-BYA} = \frac{\text{BYA (m}^2\text{)} \times 100\%}{\text{tomt (m}^2\text{)}} = \frac{464 \text{ m}^2 \times 100\%}{2100 \text{ m}^2} = \underline{\underline{22,1\%}}$$

Siden det velges garasjer til hvert hus, må to plasser avsettes til felles parkering på terreng, samlet og tilgjengelig for alle boenhetene.

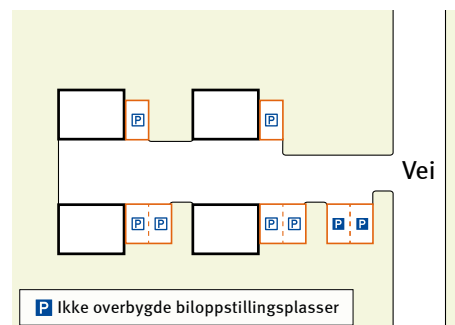


Fig.10.11 4 eneboliger med to enkeltgarasjer, to dobbeltgarasjer og to plasser på terreng.

Eksempel 2

Det søkes om tillatelse til oppføring av 4 eneboliger på 80 m² BYA, 4 dobbeltgarasjer a 36 m² BYA, på tomt lik 2100 m². I hht. bestemmelsen må 25% av plassene ligge på terreng og ikke være overbygget. Det må derfor anlegges 2 ekstra plasser. Disse må medregnes i BYA.

4 eneboliger	320 m ² BYA
Garasjer for 8 biler	144 m ² BYA
Biloppstillingsplasser på terreng	36 m ² BYA
Totalt	= 500 m² BYA

$$\% \text{-BYA} = \frac{\text{BYA (m}^2\text{)} \times 100\%}{\text{tomt (m}^2\text{)}} = \frac{500 \text{ m}^2 \times 100\%}{2100 \text{ m}^2} = \underline{\underline{23,8\%}}$$

Her velges det en løsning der antall parkeringsplasser ligger over kravet, slik at hver enebolig får egen dobbeltgarasje.

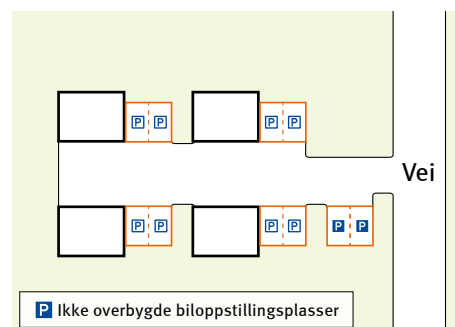


Fig.10.12 4 eneboliger med fire dobbeltgarasjer og to plasser på terreng.

Eksempler ved avrundingsregler - Krav om minimum 25% parkering på terreng:

Det søkes om tillatelse til oppføring av tiltak med 5 boenheter. Det velges felles parkering i hht. parkeringsnormen, dvs. 1,7 plasser pr. boenhet. Tiltaket krever etter dette følgende antall parkeringsplasser: 5 boenheter x 1,7 plasser = 8,5 = 9 plasser. Av disse 9 plassene skal minimum 25% ligge på terreng og medregnes i BYA: 9 x 25% = 2,25. Dvs. 2 plasser på terreng.

§11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling på tomter over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

Ved søknad om fradeling av tomt under 600 m² skal det enten foreligge godkjent tillatelse til tiltak eller sendes inn søknad om tillatelse til tiltak samtidig med delingssøknaden. Begge søknadene kan da behandles parallelt. Det legges særlig vekt på vurdering av tiltakets plassering på tomten, topografi, atkomstforhold, uteoppholdsarealer og forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur.

Godkjenning av delingssøknad innebærer at søker får rett til å bebygge tomten. Ved behandling av delingssøknad er det derfor nødvendig å vite at tomten lar seg bebygge på en måte som tilfredsstiller reguleringsplanens krav til plassering, uteoppholdsareal og parkering. Når det søkes om deling må derfor søker ha tenkt gjennom hvordan tiltaket skal plasseres.

Pbl § 27-4 setter vilkår om at en eiendom bare kan deles eller bebygges dersom eiendommen er sikret lovlig atkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel. Det er ikke et krav til eieren av den grunn som skal bebygges at han også eier grunnen der atkomstveien skal plasseres. Det er tilstrekkelig at han fremlegger en tinglyst erklæring fra berørt grunneier som uttrykkelig sier at hans eiendom har rett til atkomstvei. Det er således ikke tilstrekkelig at det er eieren personlig som har retten, den må tilligge eiendommen. Retten må også være uten tidsbegrensning. Det er kommunen som skal påse at retten er tilstrekkelig sikret.

Vei som er åpen for alminnelig ferdsel er en vei som er ferdig bygget og åpnet for trafikk. Hovedregelen er at veien må være offentlig. Private veier kan i utgangspunktet ikke anses åpne for alminnelig ferdsel, men spørsmålet må bero på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Det er krav etter vegloven §1 at veien blir holdt ved like av stat, fylkeskommune eller kommune.

Dersom det er godkjent tilbygg med egen bruksenhet eller ny bolig i nabogrense, skal det være utstedt midlertidig brukstillatelse før delingssøknad kan behandles.

Ved søknad om fradeling av ubebygd tomt i forkant av søknad om tillatelse til tiltak, skal forholdet til automatisk fredete kulturminner, jfr. reguleringsbestemmelsen § 18, avklares i forbindelse med delingssøknaden.

§12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. *Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.*
- b. *Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligtype enn ene- eller tomannsbolig.*
- c. *Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.*

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Areal som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jf. § 10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jf. § 20b.

I tillegg til planbestemmelsenes krav om uteoppholdsareal, stilles det i pbl. § 28-7 krav om at en så stor del av tomten holdes ubebygd at bebyggelsen får tilfredsstillende lysforhold og brannsikring. Det skal også i nødvendig grad sikres areal for tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne herunder lekeplass for barn.

Arealkravene i denne bestemmelsen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på tomter som utvikles. Arealkravene gjelder også ved endring av antall eller størrelse på boenheter i eksisterende bebyggelse.

Boligens bruksareal (BRA)

Med BRA (m²) menes en boenhets innvendige bruksareal. Areal innenfor bygningens yttervegger skal medregnes. Mål tas fra innsiden av ytterveggene. Dersom en boenhet går over flere etasjer/plan skal alle



Fig.12.1 Uteplass, Tuengen allé.

etasjer/plan medregnes i boenhetens BRA. Uinnredete bygningsvolumer som f.eks. kjeller og loft skal medregnes i BRA dersom kriteriene om tilstrekkelig fri høyde etter NS 3940 er oppfylt. For detaljerte målereglene henvises til NS 3940.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal er de deler av tomten som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og er egnet til uteopphold, jf. TEK 10 § 5-6 "Minste uteoppholdsareal" og TEK 10 § 8 "Uteareal og plassering av byggverk".



Fig.12.2 Felles tun, Giskehagen.

Arealene skal:

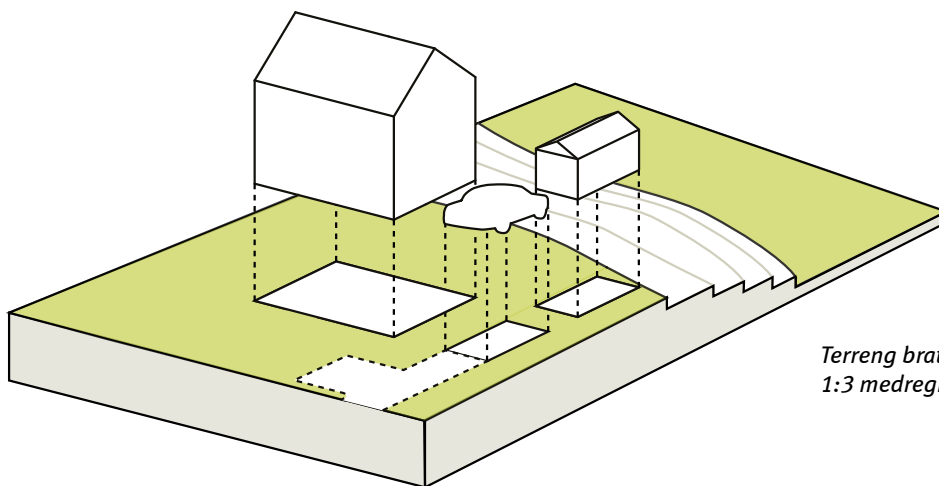
- være store nok, og egne seg for lek og opphold
- gi muligheter for ulike typer lek til forskjellige årstider
- kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne

Hoveddelen (3/4) av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Balkonger, verandaer og terrasser som ikke medregnes i boligens bruksareal (BRA) kan regnes med i uteoppholdsarealet så lenge dette ikke utgjør mer enn 1/3 av arealkravet. Taktterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet på lik linje med andre balkonger og terrasser. Uteoppholdsareal må legges der eksisterende terreng ligger til rette for det. Solfylte arealer på tomten bør benyttes til uteoppholdsareal. Terrenginngrep skal bare gjøres for å oppnå god plassering av bebyggelse, atkomst og parkering.

Vegetasjon kan skape gode uteoppholdsarealer for lek og annen aktivitet på tomten. Ulik type vegetasjon kan benyttes som skjerming av lekearealer mot støy, trafikk og andre miljøbelastende funksjoner.

Områder med naturlig, variert terreng og vegetasjon bør avsettes til felles uteoppholdsarealer.

Det oppfordres til å tillemppe universell utforming av uteoppholdsareal. I dette ligger bl.a. utforming av uteoppholdsareal slik at de er tilgjengelige for ulike brukergrupper, og uten at dette kommer i konflikt med planens bestemmelser mht. terrenginngrep.



Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke.

Fig.12.3 Grønne areal kan medregnes i uteoppholdsareal.

Størrelser ved 2-4 boenheter

Størrelseskravet på 8x8 meter per boenhet vil ikke slå inn for sekundærleilighet med totalt krav til uteoppholdsareal på 50 m². Det er et krav at sekundærleiligheten har et eget, skjermet areal i umiddelbar nærhet av boligen. Se også illustrasjon i figur 12.4. Når det gjelder kravet til et samlet areal på minst 8x8 meter per boenhet vil avvik fra dette utløse et dispensasjonsforhold. Det er viktig å sikre at utearealet gis en samlet og brukbar form og umiddelbar nærhet til boligen.

Arealet skal være direkte tilgjengelig fra boenheten og ligge slik at det enkelt kan benyttes som hoveduteoppholdsareal. Man må kunne komme uhindret til uteoppholdsarealet uten å krysse andre boenheters uteoppholdsareal, kjøre- og manøvreringsareal eller andre vesentlige hindringer. Se også illustrasjon i figur 12.6.

Størrelser ved 5 eller flere boenheter

Ved fem eller flere boenheter i et tiltak skal det etableres et felles uteoppholdsareal på minst 8x12 m. 1/4 av uteoppholdsarealene skal være felles. Ved større byggeprosjekter er det mulig å etablere flere fellesarealer så lenge ett av dem er minst 8x12 m, samt at fellesarealene til sammen utgjør minst 1/4 av totalkravet og ikke ligger mot nord/nordøst på eiendommen.

De må også ha en størrelse og form som gjør dem brukbare. Se også illustrasjon i figur 12.7.

Kravene gjelder ved totalt antall boenheter på eiendommen. Ved etablering av nye boenheter på eiendom der det allerede er eksisterende boenheter, skal man regne alle boenheter totalt.

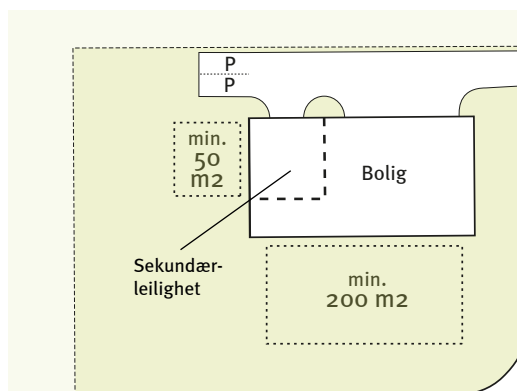


Fig.12.4 Illustrasjon av enebolig med sekundærleilighet der denne har et eget, skjermet uteareal.



Fig.12.5 Boliger med varierte utearealer. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i uteoppholdsareal, Marta Steinsviks vei.

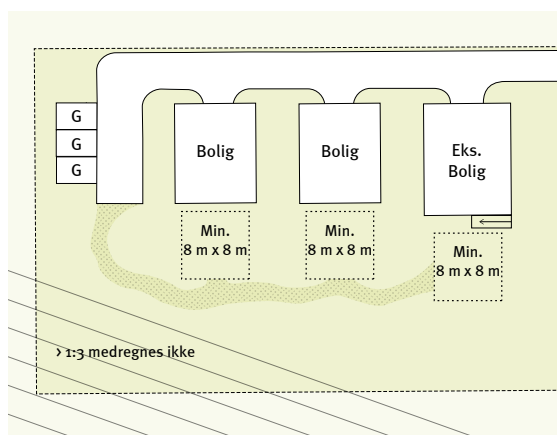


Fig.12.6 Illustrasjon av tiltak med 3 boenheter der alle har et privat uteoppholdsareal på 8 x 8 m.

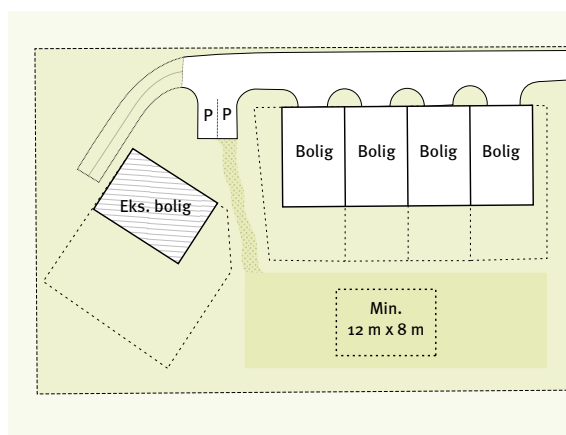


Fig.12.7 Illustrasjon av tiltak med 5 boenheter der felles uteoppholdsarealer (minst 1/4 av totalkravet) er organisert som flere arealer, men ett er minst 8 x 12 m.

§13 Parkering

Parkeringsplassene skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

Ved denne reguleringsbestemmelsen gjøres de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer til en del av reguleringsplanen, slik at parkeringsnormene blir rettslig bindende innenfor planområdet.

Parkeringsnormene stiller krav til antall bilplasser og sykkelplasser per boenhet fordelt på ulike boligtyper og størrelser på boligene gitt i antall rom. Parkeringsnormene åpner for adgang til felles parkering. Eksakte krav til parkeringsplassenes utforming, snuplass, frisiktlinjer og byggeavstand settes i den enkelte byggesak på grunnlag av gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, se nærmere i ”Parkeringsnormer for boliger i Oslo”. Det er utarbeidet veiledningshefte til parkeringsnormene.

Småhusplanen § 10 femte ledd inneholder en bestemmelse om parkering. Her fastsettes minimums størrelse for parkeringsplasser på terreng og i parkeringsanlegg i kjeller, samt medregning av parkering i bebygd areal (BYA). Det vises til reguleringsbestemmelsen § 10 med tilhørende veiledning om ”parkering”.

Snuplass på egen tomt

Hensyn til trafiksikkerhet tilsier at det skal være plass til å snu biler utenfor regulert veigrunn, jf. vegloven § 43 med tilhørende forskrifter og regler gitt av Vegdirektoratet. Denne snuplassen kommer i tillegg til de parkeringsplasser på terreng som planen krever.

§14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

Det er Oslo kommunes ansvar som veimyndighet å påse at nødvendige trafiksikkerhetstiltak m.v. i småhusområdene planlegges og gjennomføres. Kommunen kan kreve trafikkforholdene utredet før enkeltsøknader om deling og/eller søknad om tillatelse til tiltak avgjøres.

Trafikkutredning

Krav om trafikkutredning vil være aktuelt hvis det er snakk om utbygging av mange nye boenheter på en eiendom eller i et område. Trafikkutredning kan også være aktuelt ved tiltak på eksisterende bygning der antall boenheter økes vesentlig. Ved detaljregulering som kreves for tiltak med 10 eller flere nye boenheter, jf. reguleringsbestemmelsen § 4, vil det som hovedregel måtte foretas en utredning som viser trafikksituasjonen etter gjennomføring av planen.

Atkomst

Pbl § 27-4 sier at før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomten enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Det er ikke et krav at tiltakshaver skal eie grunnen der atkomstveien ligger. Det er tilstrekkelig at det fremlegges en tinglyst erklæring fra grunneier eller rettighetshavere til veien om at eiendommen som skal bebygges har rett til å bruke veien som atkomstvei.

Krav om opparbeidelse av vei

Pbl § 18-1 sier at i regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres dersom offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt som den er vist i planen, fram til og langs den side av tomten hvor den har sin atkomst. For fullstendig ordlyd henvises det til paragrafen.

Midlertidig dispensasjon fra plikten til veiopparbeidelse

Etter pbl § 19-2 kan det søkes om midlertidig dispensasjon fra veiplikten. Søknad sendes samtidig med delingssøknad/søknad om tillatelse til tiltak eller som egen sak på forhånd. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved en evt. midlertidig dispensasjon må det avgis tinglyst erklæring (veierklæring) som gir kommunen rett til senere å opparbeide veien (til regulert bredde).

Byggesøknad for veianlegg

Anlegg av vei er søknadspliktig jf. pbl § 20-1 bokstav l). Dersom det i forbindelse med byggeprosjekt på en eiendom blir stilt krav om opparbeidelse av vei etter pbl § 18-1, må det derfor innsendes egen søknad om tillatelse til å opparbeide veien. Søknad om veiopparbeidelse må være godkjent for det gis igangsettingstillatelse for byggetiltaket. Brukstillatelse for byggeprosjekter på eiendommen vil ikke bli gitt før veien er ferdig opparbeidet, godkjent og overtatt av kommunen.

Avkjørsel

Med avkjørsel forstås enhver veiforbindelse mellom byggetomten og offentlig, regulert vei. Avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av offentlig veimyndighet, jf. vegloven §§ 40-43. Avkjørselens tilknytning til offentlig vei må følge Oslo kommunes retningslinjer. Der tiltaket medfører endring eller utvidelse i avkjørselsforholdene, må avkjørselstillatelse omsøkes.

Plan- og bygningsetaten har utarbeidet egen veiledning for tiltakshaver/søker vedrørende veglovens bestemmelser for godkjennelse av avkjørsel.

Gjerde mot veg

I områder hvor det er bestemt i plan, skal tomt være forsynt med gjerde mot veg, når denne ikke er fullt utbygd til veglinje. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for eksisterende byggverk.

§15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

Hensikten med denne bestemmelsen er å sikre at det ved utbygging i småhusområdene oppnås tilfredsstillende miljøkvaliteter. Med støy i denne bestemmelsen menes utendørs støy i og ved bygningen, dvs. støynivå innendørs og utendørs fra utendørs støykilder.

Veitrafikkstøy er den mest vanlige støykilden i småhusområdene, men andre støykilder som for eksempel trikk og T-bane, luftfart, tekniske installasjoner og industrivirksomhet kan være aktuelle. Støyforholdene skal vurderes ved alle søknader om deling og tillatelse til tiltak. Det er tiltakshaver som skal dokumentere, ved for eksempel beregninger, at støyforholdene ligger innenfor de til enhver tid gjeldende grenseverdier for støy.

For gjeldende regelverk (T-1442 mfl) henvises til: www.miljodirektoratet.no.

Kommuneplanens arealdel gir unntaksbestemmelser for kravene i T-1442 forutsatt at visse lydtekniske villkår innfris.

Grenseverdier for lydteknisk ytelse og lydforhold finnes i Norsk Standard NS 8175

Grenseverdier for vibrasjoner finnes i Norsk Standard NS 8176

Bestemmelser om støybegrensning i Oslo:

www.oslo.kommune.no (Etater og foretak - Bymiljøetaten)

Alle boenheter/ leiligheter skal ha minst én fasade der rom med støyfølsom bruk (oppholds- og soverom) plasseres, og en uteplass med støynivå under anbefalt grense iht tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Ved boligprosjekter i rød og gul sone skal det før søknad om tiltak utarbeides en støyfaglig utredning, og støykildeeier skal gis anledning til å uttale seg til den støyfaglige utredningen. Både støyfaglig utredning og støykildeeiers forhåndsuttalelse skal vedlegges søknaden. Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal innarbeides i utomhusplan, jfr. §§ 5 og 6, og skal være ferdigstilt før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse gis.

Veitrafikkstøy – skjermingstiltak

Den vanligste måten å skjerme uteområdene på er etablering av jordvoll, bygging av støyskjerm eller en kombinasjon av disse. Bebyggelsens planløsning, plassering av bygning, evt. av bygninger i forhold til hverandre, kan være viktig for å redusere støynivåer på uteareal. Tiltak i terrenget og etablering av skjerm skal innarbeides i utomhusplanen. Det må vektlegges at skjermingstiltakene utformes på en slik måte at de inngår som en naturlig del av nærområdet og byggeprosjektet.

Nødvendige støyreducerende tiltak, enten det er på bygning eller på uteområdet, skal gjennomføres samtidig med øvrig tiltak. Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse vil ikke bli gitt før tiltak mot støy er gjennomført.

Støyskjerm som ikke fysisk henger sammen med bebyggelsen skal omsøkes i egen søknad. Rammetillatelse/ tillatelse for nødvendig støyskjerm må være gitt før det kan gis rammetillatelse/ tillatelse for bebyggelse.

Plassering av støyskjerm

Prosjektering av støyskjerm skal følge gjeldende håndbøker fra Statens vegvesen med tilhørende veiledere, samt spesifikke veiledere for Oslo.

§16 Luftforurensning

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

Hensikten med denne bestemmelsen er å sikre at det oppnås tilfredsstillende luftkvalitet på utearealer og gode bomiljøer.

Luftkvaliteten for eiendommen skal vurderes ved alle søknader om tiltak. Det er tiltakshaver som skal dokumentere at luftkvaliteten ligger innenfor gjeldende grenseverdier.

Grenseverdier for luftkvalitet fastsettes av forurensningsmyndighetene. I Oslo foretas det målinger for å følge med på hvordan kvaliteten på lufta er. Luftkvaliteten i Oslo har en bakgrunnskvalitet som finnes over store deler av byen. Forurensning ut over denne bakgrunnsverdien finnes ofte i tilknytning til større trafikkårer, andre områder med stor trafikk og områder med næring med forurensende aktivitet.

Om grenseverdier for lokal luftkvalitet henvises til Bymiljøetatens nettsider:

www.oslo.kommune.no (Etater og foretak - Bymiljøetaten)



Fig.16.1 Støy-/forurensningsskjerm og bebyggelse integrert, Holmenkollveien.



Fig.16.2 Støy-/forurensningsskjerm, Økern.

§17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

Hensikten med denne bestemmelsen er å sikre at det ved utbygging i småhusområdene oppnås tilfredsstillende miljøkvaliteter. Det er viktig å unngå forurensning i grunnen som kan trenge inn i boligene, og det må unngås at grunnen på uteoppholdsarealene er forurenset.

Ved prosjektering av tiltak på en eiendom skal det alltid vurderes risiko for forurenset grunn.

Tiltakshaver er ansvarlig for at grunnundersøkelser og tiltaksplan utarbeides i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2. Tiltaksplan er et dokument som skal avklare hvor stor risikoen er for spredning av forurensningen og hvordan forurensningen evt. skal behandles gjennom byggetiltaket.

Ved mistanke om forurenset grunn skal grunnundersøkelse med tiltaksplan vedlegges avfallsplan ved søknad om tillatelse til tiltak. Denne skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten.

For ytterligere informasjon om forurensning i grunnen og forurensningsforskriften, henvises til Miljødirektoratet:

www.miljodirektoratet.no

Radon

Byggegrunnen er den viktigste radonkilden for boliger. Radon, som blandt annet kan gi allergiplager, finnes naturlig i bergarter og løsmasser, særlig i alunskifer og enkelte granitter. Det er store lokale forskjeller knyttet til forekomst av radon innenfor Oslo kommunes grenser.

Det er krav i TEK § 13-5 om å gjøre radonforebyggende tiltak ved nybygg og tilbygg. Forebyggende tiltak mot radon vil i de aller fleste tilfeller være av bygningsteknisk art med den hovedhensikt å begrense innstrømmingen av radonholdig luft fra byggegrunnen.

Radonforekomst er lettest å registrere etter at bygg er oppført. Det anbefales likevel å redusere faren for radon i nybygg ved å gjennomføre radonforebyggende tiltak i forkant av utbyggingen.

For ytterligere informasjon om radon, og tiltak mot radon henvises til Statens strålevern:

www.nrpa.no

§18 Automatisk fredede kulturminner - forholdet til loven om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/ automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jf. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner før det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og / eller bestemmelser).

Hensikten med denne bestemmelsen er å:

- klarlegge hvordan de arealene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes
- angi prosedyre for hvordan det skal avklares om det finnes automatisk fredete kulturminner på en eiendom
- angi videre prosedyre hvis det finnes automatisk fredete kulturminner på en eiendom

Automatisk fredete kulturminner

Kulturminner fra oldtid og middelalder (inntil år 1537) er automatisk fredet. Denne fredningen gjelder både kjente kulturminner og uregistrerte kulturminner. I kulturminneloven § 4 fremgår detaljert hva som er fredet.

Kjente automatisk fredete kulturminner er regulert til spesialområder bevaring/ automatisk fredete kulturminner/boliger, jf. reguleringsbestemmelsen § 2 og reguleringskartet. For disse områdene gjelder kulturminnelovens regler, bla. om forbud mot inngrep i automatisk fredete kulturminner (kulturminneloven § 3). I samme lovs § 8 angis hvordan fremgangsmåten skal være hvis noen vil sette i verk tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner i strid med lovens § 3.

Tiltak i område regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger

Hvis det blir aktuelt med tiltak innenfor områder som har dette reguleringsformålet må søknad forelegges for kulturminnemyndighetene før søknad om tiltak kan ferdigbehandles av Plan- og bygningsetaten.



Fig.18.1 Område regulert til spesialområde bevaring/ automatisk fredete kulturminner/ boliger. Gravhaug, Berg.

Utgangspunktet vil være at det kan ikke påregnes tillatelse til tiltak i de områdene som er regulert til spesialområde bevaring.

På selve kulturminnet og 5 meter fra synlig ytterkant tillates normal skjøtsel av arealet. Med normal skjøtsel forstås klipping av gress og fjerning av busker. Fjerning av stein eller tilføring av jord faller ikke inn under normal skjøtsel. Hvis det skal fjernes større trær må det ikke benyttes rotfres eller utføres andre inngrep i jorda. Det kan heller ikke etableres blomsterbed, prydbuskbeplantning, flaggstang, grill eller lekeapparater.

Innenfor areal regulert til spesialområde bevaring er alle tiltak ut over normal skjøtsel meldepliktige etter kulturminneloven, og må meddeles Byantikvaren til vurdering i rimelig tid før planlagt igangsetting.

Søknad om tiltak i boligområdene

Ved søknad om tiltak innenfor de områdene som er regulert til boligområder i småhusplanen er det gitt bestemte rutiner for avklaring av forholdet til automatisk fredete kulturminner. Byantikvaren har gjort justeringer av oppfangskriteriene i 2014 som følge av erfaringene i perioden 2006 – 2012. Det er utarbeidet et kart med tilhørende adresseliste som skiller mellom områder med høyt potensial og områder med middels høyt potensial for funn av automatisk fredete kulturminner, samt øvrige områder. Innenfor områdene er det bestemte prosedyrer som må følges før en søknad kan behandles av Plan- og bygningsetaten, jf. reguleringsbestemmelsen § 20.

Kartet som viser hvilke områder der det er stort potensiale for funn av automatisk fredete kulturminner er tilgjengelig på Byantikvarens nettside:

www.oslo.kommune.no (Etater og foretak - Byantikvaren)

Opplysninger om dette kan også fås ved henvendelse til Byantikvaren i Oslo kommune eller Plan- og bygningsetaten.

Da det her er snakk om ukjente fornminner er det også prosedyre for avklaring av forholdet til fornminner i de områdene der potensialet for funn er lite, jf. nedenfor:

Kategori 1 – Områder med høyt funnpotensial

Alle søknadspliktige tiltak som medfører terrengendringer eller inngrep i bakken skal forelegges Byantikvaren før vedtak, for realitetsvurdering av om arkeologisk registrering eller overvåking må iverksettes.

Kategori 2 – Områder med middels høyt funnpotensial

Alle søknadspliktige tiltak som berører et areal på min. 70 m² (over og/eller under bakken), skal forelegges Byantikvaren før vedtak, for realitetsvurdering av om arkeologisk registrering må iverksettes.

Kategori 3 – Øvrige områder

Søknadspliktige tiltak skal ikke oversendes Byantikvaren for realitetsvurdering av arkeologisk registrering annet enn der flere eiendommer slås sammen med formål utbygging.

Innenfor de ulike områdene finnes enkelte eiendommer som av ulike årsaker er klassifisert inn under en lavere eller høyere kategori enn de omkringliggende eiendommene. Dette kan for eksempel skyldes utnyttelsesgrad, eller at det allerede er gjennomført registrering.

For områder regulert til spesialområde bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger vises til omtalen i avsnittet over.

Felles portal for kulturminner (inkludert Gul liste): www.kulturminnesok.no

Kulturminnemyndighetenes prosedyre for avklaring i henhold til reguleringsbestemmelsen § 18

Kulturminnemyndighet for småhusplanen er primært Byantikvaren i Oslo. Hvis det gjøres funn vil også Riksantikvaren være involvert. Når et tiltak har en størrelse og beliggenhet som gjør det nødvendig med avklaring av forholdet til kulturminnemyndigheten er prosedyren følgende:

1. Tiltakshaver kan sende en henvendelse (brev/e-post) til Byantikvaren i Oslo med følgende vedlegg:

- Kartutsnitt over byggeområdet med det planlagte tiltaket inntegnet.
- Kort redegjørelse for tiltaket med angivelse av areal og grunnarbeider.

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

Henvendelser merkes med "Småhusplanen § 18"

Hvis dette ikke gjøres av tiltakshaver i forkant av søknad vil Plan- og bygningsetaten oversende søknaden. Saksbehandlingstiden vil bli stoppet i påvente av vurderingen.

2. Byantikvaren vurderer henvendelsen ut fra arkivmateriale, erfaringer, lokalkunnskap og stedlig topografi, evt. foretas befarings. Hvis konklusjonen blir lavt potensiale for funn meldes dette tilbake til tiltakshaver/PBE og det vil ikke bli stilt krav om arkeologisk registrering.

3. Byantikvaren finner ut fra de første undersøkelsene, jf. pkt. 1, at det er høyt potensiale for automatisk fredete kulturminner og melder tilbake til tiltakshaver/PBE at det må foretas arkeologisk registrering i marka; dvs. det må gjøres gravinger på området for å vurdere om det finnes automatisk fredete kulturminner. På forespørsel utarbeider Byantikvaren kostnadsestimat for nødvendige registreringer. Byantikvaren foretar arkeologisk registrering, dokumenterer evt. funn og avslutter med rapport med anbefaling om videre prosedyre.

4. Hvis den arkeologiske registreringen ikke medfører funn eller kun ødelagte/udefinerte funn, avsluttes saken med rapporten som er utarbeidet. Søknaden kan ferdigbehandles i Plan- og bygningsetaten etter at dokumentasjon på at forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart er mottatt.

5. Hvis den arkeologiske registreringen medfører funn av betydning sender Byantikvaren saken til videre behandling hos Riksantikvaren. Riksantikvaren vurderer om tiltaket kan tillates og setter eventuelt vilkår for en tillatelse.

Funn av kulturminner når tiltaket skal iverksettes

Hvis det ved gjennomføring av tiltak blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidet med tiltaket stanses og funnet skal meldes til Byantikvaren, jfr. kulturminneloven § 8, andre ledd. Rester etter automatisk fredete kulturminner kan i tillegg til gjenstander av metall og stein være konsentrasjoner av kull eller beinrester. Dispensasjon fra fredningen er i disse situasjonene gitt gjennom tidligere saksbehandling av tiltaket. Dette betyr at tiltaket kan gjennomføres selv om det finnes fredete kulturminner, men at videreføring av arbeidet først kan skje etter at kulturminnemyndigheten har fått anledning til å dokumentere funnet for ettertiden.

Kostnadene for dokumentasjonsarbeidet blir bekostet av kulturminnemyndighetene.

Søknader om opprettelse av ny eiendom

For søknader om opprettelse av ny eiendom hvor ny tomt skilles ut med henblikk på fremtidig byggesak kommer reguleringsbestemmelsen § 18 til anvendelse.

§19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

Hensikten med denne bestemmelsen er å åpne for virksomhet som åpenbart er til fordel for boligstrøket. Det er de lokale hensyn som skal legges til grunn ved vurdering av om en virksomhet er strøkstjenlig, og eventuelle ulemper må vurderes helt konkret i hvert enkelt tilfelle. Det er hensynet til boliger som er det viktigste – den strøkstjenlige virksomheten må ikke være av en slik karakter at den kommer i konflikt med eller miljøbelaster boligformålet.

Legekontor, tannlegekontor, frisør og familiebarnehage er eksempler på virksomheter som kan være i samsvar med denne bestemmelsen.

Strøkstjenlig virksomhet etableres i disse tilfellene i områder som er regulert til boliger. Det betyr at det er bestemmelsenes krav for boliger som skal legges til grunn bl.a. hva gjelder krav til parkering og uteoppholdsareal. I den utstrekning den virksomheten som søkes etablert stiller andre evt. strengere krav gjennom annet lovverk eller forskrift enn småhusplanen, må også disse kravene oppfylles; for eksempel kan dette gjelde krav til uteareal og parkering for familiebarnehager.

Plan- og bygningsetaten har utarbeidet egen veiledning for etablering av familiebarnehager.

Det fremgår direkte av bestemmelsen at den strøkstjenlige virksomheten ikke kan medføre vesentlig økning av miljøbelastninger i området. Næringsaktivitet med forurensning eller sjenerende støy vil ikke kunne innpasses som strøkstjenlig virksomhet. Dette vil først og fremst gjelde trafikkulempen både i nærområdet og i forhold til de aller nærmeste eiendommene. Noe endring av miljøulempene må aksepteres, men et omfang på tjenestene som vil medføre en vesentlig økning av trafikken vil ikke være i samsvar med bestemmelsen.



Fig.19.1 Eksempel på strøkstjenlig virksomhet i småhusområdene, Høybråten.

§20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. *Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.*
- b. *Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60% vanngjennomtrengelige arealer sikres vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.*
- c. *Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.*
- d. *Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.*
- e. *Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer/ i nærområdet.*
- f. *Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.*
- g. *Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.*
- h. *Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.*
- i. *Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.*
- j. *Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.*
- k. *Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.*

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon. For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Intensjonen med denne bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig dokumentasjon for å få vurdert et tiltak innenfor småhusplanen. Godt dokumenterte og opplyste søknader vil lette saksbehandlingen. Bruk av illustrasjoner og enkle arbeidsmodeller er hensiktsmessig i mange søknader.

Selv om listen over av dokumentasjon dekker mange forhold, kan ytterligere dokumentasjon i enkelte saker være nødvendig. Dokumentasjonskravene kan også forenkles, eksempelvis der det skal gjennomføres tiltak innenfor eksisterende bygningsmasse og antall boenheter forblir uendret.

Reguleringsplanen gjelder for alle søknadspliktige tiltak innenfor planområdet.

Søknad etter pbl § 20-1 første ledd skal inneholde:

Analyse og skriftlig redegjørelse (jf. pkt a)

Gjennom tekst og kartskisse skal det redegjøres for avgrensning av tomtens nærområde og bebyggelsesstruktur, disponering av tomten (bebyggelse, uteareal og atkomst), samt for bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene. Det er viktig for kommunen å forstå tanker/ valg bak tiltaket og dermed kunne vurdere om det er i tråd med §3 og §6.

Situasjonsplan i målestokk 1:500 (utsnitt av reguleringsplan) (jf. pkt b/c/d)

Byggets plassering skal inntegnes nøyaktig, markeres med farge, vise møneretning på tak, og påføres utvendige mål. Avstand til nabogrenser og midt regulert vei skal målsettes. Plassering av garasje(r) og parkering i samsvar med norm skal markeres på reguleringsplanen selv om søknaden ikke omfatter disse tiltakene. Det er viktig at det fremkommer hva søknaden omfatter.

Eiendommer som det er sendt nabovarsel til kan markeres på kartet med navn/adresse på eiendommene.

Plan-, snitt- og fasadetegninger i målestokk 1:100 (jf. pkt b/c/d/e/g)

Både eksisterende og ny bebyggelse må vises i tilstrekkelig grad til at sammenhengen mellom dem og terrengoverganger kan vurderes. På fasadetegninger skal terrenglinjer for eksisterende terreng og fremtidig planert terreng med høydeangivelser etter kotene på kartet være vist helt frem til, og over, nabogrense. På snittegning skal terrenglinjer, fri høyde i etasjene, og forslag til sokkelhøyde (i meter over havet) markeres tydelig.

Begrunnelsen for at tilstøtende eiendommer skal vises i tegningsmaterialet er blant annet at terrengendringer kan føre til uheldige overganger mellom eiendommer. Selv små terrengarronderinger kan medføre ulemper for naboeiendommer. I en situasjon med økt fortetting er det viktig å sikre disse forholdene. I tillegg vil det å se tiltaket, spesielt fasadene, i forhold til tilgrensende nabobebyggelse være viktig for å kunne vurdere om det i tilstrekkelig grad styrker eksisterende kvaliteter i nærområdet og er utformet i henhold til planens intensjon. Fasadetegninger er også viktig for å kunne vurdere om tiltaket har en riktig høydeplassing i terrenget og i forhold til nabobebyggelse.

Lengde- og tverropriss i målestokk 1:200 (jf. pkt c/d/e/f)

Opprissene skal vise ny og evt. eksisterende bebyggelse på eiendommen samt bebyggelse på naboeiendommene. Sokkel-, gesims- og mønehøyde skal markeres og angis både for ny og evt. eksisterende bebyggelse samt nabobebyggelse. Nye og eksisterende terrenglinjer skal vises og kotesettes helt frem til, og over, nabogrensene.

Fotodokumentasjon (jf. pkt a/b/f)

Foto skal vise eksisterende situasjon på eiendommen og naboeiendommene, og påføres gnr/bnr.

Dokumentasjon av høyde (jf. pkt d/e/f/g)

Dersom tiltaket, for å tilpasse seg nærområdet, overskrider maksimalhøydene fastsatt i reguleringsbestemmelsen § 10, må dette dokumenteres i søknaden. Tiltakshaver må dokumentere høyden på omkringliggende bygninger. Gesims- og mønehøyde på nytt tiltak skal settes lik en middelvei for ulike gesims- og mønehøyder som dominerer nærområdet. Der dominerende gesimshøyder overskrider planbestemmelsernes høydekrav med 1 meter må dette dokumenteres særskilt.

Utomhusplan i målestokk 1:200 (jf. pkt b/c/f)

Det vises til § 5 for de nærmere krav som stilles til utforming av utomhusplan. Bestemmelsene vektlegger kvalitet på uteoppholdsarealer, håndtering av overvann (vanngjennomtrengelige flater), terrengformasjoner og trær. En situasjonsplan i 1:500 vil normalt ikke være detaljert nok til å kunne vise at loven og reguleringsplanens krav til den ubebygde delen av tomten er ivarettatt.

Dokumentasjon - innvirkning på naboeiendommer (jf. pkt. f)

Erfaringsmessig omhandler de fleste naboprotester det nye tiltakets påvirkning på naboeiendom i form av tap av sol, lys, luft og utsikt. Dokumentasjonen kan gjøres ved skriftlig analyse, soldiagram og/eller terrengsnitt, samt dokumentasjon av lokale trafikkforhold.

Dokumentasjon – automatisk fredete kulturminner (jf. pkt. h)

Det er ikke nødvendig å avklare forholdet til automatisk fredete kulturminner før innsendelse av søknad om tiltak, men tillatelse kan ikke gis. Det anbefales derfor å gjøre slik avklaring i forkant av innsendeslse da dette vil medføre raskere saksbehandling.

Dokumentasjon - naturmangfold (jf. pkt. i)

Skriftlig redegjørelse for registrert naturmangfold/ situasjonskart med grense for naturmangfold skal inntegnes, evt. anbefaler vi at det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten vedr. naturmangfold for at saksbehandlingen skal gå raskere.

Marksikringsplan (jf. pkt. j)

Som underlag kan man bruke enten situasjonskart i målestokk 1:500 eller utomhusplan i målestokk 1:200 hvis dette er mer hensiktsmessig. Det kan være hensiktsmessig å angi de områdene hvor det skal gjøres grave-/ terrengarbeider og hvilke områder hvor eksisterende terreng/ markdekke beholdes.

Dokumentasjon – håndtering av overvann (jf. pkt. k)

Det må dokumenteres hvordan overvannet skal håndteres lokalt.

Ved søknad om tiltak der det er krav om utomhusplan skal overvannshåndteringen illustreres med henvisning til en redegjørelse/beskrivelse. Eksempler vises i kap. 5 Utomhusplan, figur 5.1.

- *Materialbruk* på alle flater skal redegjøres for og fremkomme på utomhusplan.
- *Underliggende masser* bør beskrives.
- *Vannets avrenningsmønster* bør vises med piler på utomhusplanen og det skal beskrives om vannet infiltreres, fordrøyes, eller renner videre.
- *Takvann* skal infiltreres eller fordrøyes. Dette kan vises i utomhusplan og må beskrives.
- *Vegetasjon* må redegjøres for og det må fremkomme om det er eksisterende eller nyplantet vegetasjon.

Ved søknad om tiltak som ikke utløser krav om utomhusplan skal punktene over redegjøres for så langt det er relevant for tiltaket.



Fig.20.1 Villa Sømme i frodige omgivelser.



Fig.20.2 Eksempel på marksikringsplan.

Liste over prosjekter benyttet i veilederen:

Figur	Adresse	Arkitekt
3.2	Ladeveien 20	Medplan arkitekter
3.3	Rosendalsveien 8	N1 arkitekter
3.4	Brantenborgveien 10-12	Skaara arkitekter
3.5	Fredriksborgveien 27 B	Borge/Sæterdal arkitekter
3.6	Villaveien 30 B	4B arkitekter
3.9	Nordbergveien 64	Ombygning v/ ark. Rolf Sanne
3.10	Sognsveien 116	Stenseth Grimsrud arkitekter
3.11	Benveien 11-13	Urbania AS
3.12	Hasleby, Frydenbergbakken	HRTB arkitekter
6.13	Rundingen 2	Telje-Torp-Aasen arkitektkontor
6.14	Myrerveien 13	Thomas Thorsnes arkitekter
6.15	Planetveien 8	divA arkitekter
6.16	Ekelyveien 5 E	Torstein Ramberg arkitekter
6.19	Ekelyveien 5 E	Torstein Ramberg arkitekter
6.20	Kjelsåsveien 36	Kritt arkitektur AS
6.21	Rosendalsveien 8	N1 arkitekter
7.1	Dronninghavnveien 5	Knut Hjeltne sivilarkitekter
7.2	Tuengen alle 26	Arkitekt Astrid Seeberg
7.3	Løchenveien 18 C	DARK arkitekter
7.4	Villaveien 30 B	4B arkitekter
7.5	Brantenborgveien 10-12	Skaara arkitekter
7.6	Hasleby, Frydenbergbakken	HRTB arkitekter
7.7	Tuengen alle 21 D	Lund Hagem arkitekter
7.8	Holmsåsen 43	Knut Hjeltne sivilarkitekter
7.9	Myrerveien 13	Thomas Thorsnes arkitekter
7.11	Theodor Løvstad vei 2	Arkitekt Einar Dahle
7.12	Sollerudveien 24 C	Heggelund/Koxvold arkitekter
8.2	Villa Stenersen	Arkitekt Arne Korsmo
8.3	Vilbergveien 12	Nuno arkitekter
8.4	Holmenveien 48	Planforum arkitekter
8.5	Hasleby, Frydenbergbakken	HRTB arkitekter
10.6	Jerpefaret 30	Ramstad + Bryn arkitekter
10.7	Fougners vei 10 A	BGO arkitekter
12.1	Tuengen alle 26	Arkitekt Astrid Seeberg
12.2	Giskehagen, Holmenvn. 38	Niels Torp arkitekter
12.5	Marta Steinviks vei 21-71	OBOS Nye hjem AS
20.1	Enebolig Sømme	Knut Hjeltne sivilarkitekter

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00

Internett: www.oslo.kommune.no/pbe

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

