



Oslo kommune  
**Bydel Søndre Nordstrand**  
Bydelsadministrasjonen

**SAKSFRAMLEGG**

**Sakstittel:**  
**Kommuneplan for Oslo mot 2030**

---

|  |            |                 |
|--|------------|-----------------|
| Saken behandles i:                             | Møtedato:  | Utvalgssaksnr.: |
| Bydelsutvalget                                 | 22.05.2014 |                 |
| Miljø- og teknisk komite                       | 08.05.2014 |                 |
| Saksbeh: Kristian Juel Røysland, Vegard Jensen |            |                 |
| Arkivkode: 112                                 |            |                 |
| Saksmappe: 2014/824                            |            |                 |

---

### Utredning

Kommuneplan for Oslo – Oslo mot 2030 er lagt ut på høring. Planen består av en samfunnsdel og en juridisk bindende arealdel. Samfunnsdelens tre satsingsområder er Smart, Trygg og Grønn. Byutviklingsstrategien foreslår en utbygging «innenfra og ut». Arealdelen består av bestemmelser og retningslinjer som henger sammen med to plankart og seks temakart. I saksframstillingen legges en oppsummering av planens to deler fram, etterfulgt av Bydelsdirektørens vurdering. Bydelsdirektøren har hovedsakelig konsentrert seg om arealdelen. Forhold knyttet til justering av markagrensen er behandlet i eget saksframlegg, og hva gjelder Gjersrud-Stensrud området, så er det fremmet en egen områdeplan som er behandlet tidligere.

### OM PLANEN

Kommuneplan for Oslo – Oslo mot 2030 består av to deler; (1) en samfunnsdel og byutviklingsstrategi og (2) en juridisk bindende arealdel.

Det som er spesielt relevant for bydelen er tatt med i sammendraget og kommentert under bydelsdirektørens vurdering. Det anbefales likevel å lese planen som helhet. De to delene og tilhørende kart kan lastes ned fra Oslo kommunes hjemmeside, her:

<http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no/>

Planen har et tidsperspektiv fram til 2030 og trekker også opp utviklingsperspektiver fram mot 2050. Samfunnsdelen består av mål og satsinger for videre utvikling av Oslo som samfunn, kommunens virksomhet og byens fysiske utvikling. Byutviklingsstrategien beskriver byplangrep som ivaretar kommuneplanens mål og viser strategiske kart for 2030 og 2050. Planen er utarbeidet etter bestemmelsene i ny plan- og bygningslov av 08.05.2009 og bygger på vedtatt planstrategi og planprogram. Bystyret vedtok planstrategi og planprogram 26.9.2012 etter forutgående offentlig ettersyn. Planstrategien beskriver strategiske valg knyttet til utviklingen av kommunen og behovet for planer fremover. Planprogrammet gjør rede for formålet med planarbeidet, planprosessen og opplegg for medvirkning. Siden kommuneplanen for Oslo også anses som en regional plan ble planstrategien oversendt Miljøverndepartementet

for godkjenning 09.10.2012. Planstrategien er fortsatt ikke behandlet av departementet som i brev av 15.11.2013 har beklaget sen saksbehandling og viser forståelse for at planen likevel legges ut til offentlig ettersyn.

Kommuneplanen skal ha en handlingsdel som angir hvordan den skal følges opp de følgende år, som skal revideres årlig. I Oslos plansystem fyller økonomiplanen en slik rolle, sammen med planer på de ulike sektorer. Økonomiplanen er fireårig og rulleres hvert år sammen med behandlingen av årsbudsjettet. Budsjettet skal ta hensyn til føringer i ny kommuneplan «Oslo mot 2030 – Smart, Trygg og Grønn».

Byrådet vil etter gjennomført offentlig ettersyn vurdere innkommende bemerkninger og deretter fremme sitt planforslag for bystyret.

## **DEL 1 SAMFUNNSDEL**

Hovedtema for kommuneplanen er den rekordstore befolkningsveksten og de utfordringer og muligheter den skaper for byen og kommunens ulike sektorer frem mot 2030.

Befolkningsframskrivningen til Oslo kommune tilsier at byen i 2030 kan telle om lag 830 000 mennesker.

Veksten medfører økt behov for utbygging av barnehager, skoler, boliger til ulike befolkningsgrupper, deriblant botilbud til eldre. Dette for å tilby befolkningen de tjenester de har krav på i nærheten av der de bor. Befolkningen blir stadig mer mangfoldig og brukergruppene mer sammensatt. Tjenestetilbudets innhold må derfor hele tiden utvikles og tilpasses de ønsker og behov befolkningen har. Veksten utfordrer infrastrukturen og vil stille store krav til utbygging av kollektivtrafikk og godt tilrettelagte transportsystemer. Boligmarkedet er under press og takten på boligbyggingen må økes for å holde tritt med befolkningsutviklingen. Det er viktig å begrense at veksten medfører et økende energibehov og ytterligere klima og miljøutfordringer.

Det er verdt å påpeke at det er knyttet betydelig usikkerhet til befolkningsframskrivninger. Hendelser i Norge og verden for øvrig kan endre forutsetningene for befolkningsutviklingen. Dette understreker viktigheten av en viss grad av fleksibilitet i planleggingen.

Byrådets mål for framtiden kan sammenfattes i de tre satsingsområdene; Smart, trygg og grønn. Disse oppsummerer de store fremtidige utfordringene som er skissert over. Under de tre satsingsområdene er det valgt tre mål som uttrykker dimensjonene som skal gis høyest prioritet. Under hvert mål er det prioriterte politiske satsinger som skal iverksettes for å nå målene. De sistnevnte er ikke gjentatt her, men kan leses i kommuneplanens del 1.

### **\*SMART**

Oslo er en by i vekst og må løse sine oppgaver smartere og mer effektivt for å tilfredsstille befolkningens behov for tjenester også i fremtiden. Dette krever at Oslo kommune har omstillingsevne og gjennomføringskraft til å ta i bruk ny kunnskap og teknologi. Byens oppvoksende generasjon skal få utvikle sine evner og talenter gjennom hele opplæringsløpet fra barnehagen, gjennom grunnskolen og i den videregående opplæringen slik at de står godt rustet for videre utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse. Oslo skal som landets kultur- og kunnskapshovedstad ha utdannings- og forskningsinstitusjoner på høyt internasjonalt nivå og arbeide aktivt for å tiltrekke seg selskaper og talenter fra hele verden.

**Mål 1 Landets kunnskapshovedstad**

**Mål 2 En attraktiv by nasjonalt og internasjonalt**

**Mål 3 Fremtidens oppgaver skal løses smartere**

## **\*TRYGG**

Oslo skal være en trygg by både for byens innbyggere og besøkende. Byens innbyggere skal kunne leve gode og aktive liv og bevege seg fritt uten frykt for å bli utsatt for kriminelle handlinger i byrommet. Kommunen skal arbeide for økt sosial mobilitet og reduksjon av dårlige levekår. Oslos innbyggere skal ha trygghet for at de får kommunale tjenester av god kvalitet gjennom alle livets faser når de har behov for det. Beredskapen i Oslo skal være god, slik at befolkningen får den hjelpen de trenger ved brann, ulykker og andre uønskede hendelser.

**Mål 1 Trygg, åpen og tilgjengelig by**

**Mål 2 Trygghet for å få kommunale tjenester med kvalitet**

**Mål 3 Alle skal ha muligheter for et godt og aktivt liv**

## **\*GRØNN**

Oslo står overfor en rekke miljø- og klimautfordringer i årene fremover. Sterk befolkningsvekst medfører økt behov for energi og stadig større behov for transport og utbygging av boliger og næringsvirksomhet. Oslo møter utfordringene frem mot 2030 med en ambisjon om å være en verdensledende miljøby. Oslo kommune vil jobbe for en kraftig reduksjon i klimagassutslipp ved å tilrettelegge for miljøvennlig person- og godstransport, mer effektiv ressursutnyttelse og utvikling av klimanøytrale byområder. Byutviklingen skal støtte opp om klimamålene gjennom banebasert fortetting etter «innenfra og ut» prinsippet. Til tross for et sterkt behov for utbygging skal Marka bevares og all utbygging og fortetting skal skje innenfor byggesonen. Byens blågrønne struktur skal videreutvikles og bevares gjennom aktive tiltak for å verne om naturmangfoldet i Oslo.

**Mål 1 Internasjonalt ledende miljøby**

**Mål 2 Styrke Oslos blågrønne preg**

**Mål 3 Vekst gjennom kompakt byutvikling og banebasert fortetting**

## **BYUTVIKLINGSSTRATEGI**

Byutviklingsstrategien inneholder overordnede strategier og utviklingsretninger for byutviklingen i tråd med kommuneplanens satsingsområder; Smart, trygg og grønn. Den juridisk bindende arealdelen i kommuneplanens del 2 er basert på byutviklingsstrategien og skal sikre at overordnede strategier og utviklingsretninger blir ivaretatt i den videre plan og byggesaksbehandling. Arbeidet med byutviklingsstrategi og den juridiske arealdelen bygger også på regionalt plansamarbeid, nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging, markaloven, Groruddalssatsingen og ulike kommunale føringer.

Byutviklingsstrategien skal bidra til at Oslo er en smartere, tryggere og grønnere by i 2030. Befolkningsveksten skal brukes aktivt for å videreutvikle og skape nye kvaliteter. Det må tilrettelegges for tilstrekkelig og gode boligarealer, samt næringsareal med differensierte kvaliteter knyttet til sentralitet, tilgjengelighet, grad av nærservice og andre egenskaper. I en regional sammenheng har Oslo kommune først og fremst en tilretteleggingsoppgave for næringer innen kontor, forretning, kultur, forskning og undervisning, helse og enkelte samferdselsfunksjoner.

Det er viktig å utarbeide et overordnet byplangrep som ivaretar og videreutvikler de bymessige, naturgitte og historiske kvaliteter Oslo har, og som tilrettelegger for utvikling av arkitektoniske kvaliteter. Oslos bymangfold, med sin mosaikk av ulike områder og nabolag med forskjellig identitet og særpreg, skal styrkes.

I et folkehelseperspektiv er det viktig at areal- og transportplanleggingen bidrar til å skape og opprettholde gode nærmiljøer med mulighet for aktivitet og rekreasjon gjennom å redusere lokal luftforurensning og støy, styrke den blågrønne strukturen og bidra til økt fysisk aktivitet.

Byutviklingsstrategien skal bidra til bærekraftig regional utvikling gjennom god samordnet areal- og transportplanlegging, slik at veksten kan tas gjennom kollektivtransporten og en økende andel gående og syklende. Samtidig er det viktig å styrke Osloregionens konkurransekraft gjennom å tilrettelegge for sentrale og tilgjengelige næringsareal og ivareta og videreutvikle potensielle næringsklynger.

Kommuneplanens mål og satsinger er omformet til ulike vurderingshensyn for byutviklingsstrategien. I kommuneplanens del 1, tabell 3.1 på s. 38, ligger en oversikt over hvilke generelle og spesifikke føringer samfunnsdelens satsingsområder gir for arealplanleggingen.

#### Arealpotensial og behov

I planprogrammet, vedtatt av bystyret 26.9.2012, er det angitt at kommuneplanen skal identifisere og tilrettelegge for 100 000 boliger og 5–6 000 000 m<sup>2</sup> næringsareal til 2030. Dette tilsvarer behovet som følger den ventede befolkningsveksten. Det er gjennomført en potensialberegning på bolig- og næringsareal, hvor sistnevnte også inkluderer sosial infrastruktur (skoler, barnehager med mer). Det er her identifisert et boligpotensial på i underkant av 150 000 boliger og anslagsvis potensial på 9 200 000 m<sup>2</sup> næringsareal.

Deler av boligpotensialet lar seg vanskelig realisere til 2030, blant annet på grunn av avhengighet av ny infrastruktur. Dette krever en rekkefølgeprioritering av områder med behov for ny infrastruktur. Ulike strategier viser et potensial mellom 100 000 og 120 000 boliger.

To mulige byplangrep er utviklet for å drøfte mulige retninger for fremtidig byutvikling. Disse kan karakteriseres som «innenfra og ut» og «desentralisert utbygging». Hovedprinsippet i «innenfra og ut» er å bruke veksten til å utvide den tette byen i vest, nord og øst. Dette kan karakteriseres som en utvidelse av «indre by» til dens nåværende randsoner. Hovedintensjonen er å skape nye bymessige kvaliteter, samt sikre bærekraft gjennom å utvikle byen over korte avstander som muliggjør gange og sykling. «Desentralisert utbygging» sprer utbygging på større områder, følgelig med en lavere tetthet i indre by og dens randsoner. Alternativet muliggjør større variasjon i utbyggingen og fordeler innsatsen ytterligere utover hele byen.

Uavhengig av disse to alternative grepene, ligger noen felles forutsetninger til grunn for byutviklingsstrategien mot 2030:

- Oslo kommune viderefører en knutepunkt- og banebasert utviklingsstrategi.
- I begge alternative byutviklingsgrep legges det til grunn en generell, løpende fortetting i indre og ytre by. Denne fortettingen kan tas uten etablering av ny infrastruktur.

Utover dette består byutviklingsstrategien av en rekkefølgeprioritering av noen større utviklingsområder. De to byplangrepene viser alternative rekkefølgeprioriteringer av disse områdene, som har vesentlig potensial, men som betinger offentlig innsats i form av blant annet infrastrukturtiltak. Områdene er Hovinbyen, Vestkorridoren (Skøyen – Vækerø – Lysaker), Gjersrud-Stensrud, Indre by inkludert Fjordbyen og Dalbunnen Groruddalen.

I tillegg er det identifisert øvrige infrastrukturtiltak som inngår i byutviklingsstrategien, uavhengig av byutviklingsområdene. Dette inkluderer nye sentrumstuneller for T-bane og jernbane, gjennomgående bussfelt i korridorene og ringene og ny bussterminal på Oslo S.

De to utviklingsstrategiene er drøftet opp mot vurderingshensynene miljø og klima, attraktivitet og kvalitet, verdiskapning og konkurransekraft, regionale sammenhenger, infrastruktur og gjennomførings- og risikoforhold.

Strategien «innenfra og ut» vurderes som bedre i forhold til miljø og klima, attraktivitet og kvalitet, verdiskapning og konkurransekraft. En forlengelse av indre by legger gode forutsetninger for gange, sykling og kollektivtransport, samt bymessige kvaliteter som gir gode muligheter for næringsutvikling. Når det gjelder regionale sammenhenger, anses også denne strategien som bedre egnet for et mer effektivt kollektivtransportsystem. «Innenfra og ut» utløser mindre investeringsbehov for infrastruktur enn «desentralisert utbygging». I tillegg har den mindre gjennomførings- og risikoforhold ved at sentraliteten øker samfunns og kommunaløkonomisk robusthet, mens «desentralisert utbygging» kan, ved markedsinteresse, spre risiko gjennom samtidig satsning flere steder.

#### Banebasert utvikling – satsning innenfra og ut

Byutviklingsgrepet «innenfra og ut» kommer bedre ut enn «desentralisert utbygging», når de drøftes opp mot vurderingshensynene. I den valgte strategien har derfor byrådet valgt en innenfra og ut-tilnærming. Konkret innebærer dette en vektlegging av innsatsområdene Indre by inkludert Fjordbyen, Vestkorridoren og Hovinbyen (inkludert Breivoll). Et hovedformål er å realisere nye områder med indre by karakter. Det vil si byområder preget av fysisk tetthet, funksjonell variasjon og mer finmaskede gatenett og byrom.

Strategikartet for 2030 (kartet er tilgjengelig på kommuneplanens nettside: [www.kommuneplan.oslo.kommune.no](http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no)) viser de ulike elementene i byutviklingsstrategien. Både i strategikartet og i den juridiske arealdelen anvendes fire ulike kategorier der det særlig legges til rette for vekst med angivelse av ønsket utvikling.

Utviklingsområder innbefatter både det som vanligvis defineres som transformasjons- og utviklingsområder. Med transformasjonsområder menes områder som behøver ny gate- og byromsstruktur, mens utviklingsområder bygger på og videreutvikler eksisterende gate og byromsstrukturer. Det er i det strategiske kartet skilt mellom utviklingsområder i indre by og utviklingsområder i ytre by. I den juridiske arealdelen skilles det mellom transformasjons- og utviklingsområder i indre by. I ytre by er bestemmelsene for transformasjons- og utviklingsområder like, derfor benevnes alt som utviklingsområder i ytre by også i den juridiske arealdelen.

Kollektivknutepunkt defineres i kommuneplanen som områder med potensial for bymessig utvikling og kobling av to eller flere banebaserte linjer, hvorav minst en med regional funksjon. I Kommuneplan 2008 er Lysaker, Skøyen, Majorstuen, Storo, Økern, Høfvet, Bryn, Breivoll, Grorud stasjon og Hauketo markert på strategikartet som knutepunkt for egnet bymessig fortetting med blandet arealbruk. I den nye byutviklingsstrategien er disse knutepunktene supplert med Nydalen, Furuset og Ryen.

I Kommuneplan 2008 er 23 stasjonsnære områder langs banenettet utpekt som egnede for bymessig fortetting med vekt på bolig. I kommuneplanen mot 2030 fremmes forslag til nye fortettingsområder rundt stasjoner langs T-banenettet. Områdene langs banenettet er gjennomgått på nytt og det er funnet frem til ytterligere 13 steder langs det eksisterende banenettet der bymessig fortetting i større eller mindre grad kan være egnet. I tillegg til steder langs eksisterende banenett, viser strategikartet mot 2030 tre steder som vil være egnet for bymessig fortetting når nye T-banelinjer etableres. Disse er Løren, Vækerø og Ulven.

I kommuneplanens del 1, tabell 3.2 på s. 47, er alle utviklingsområder, kollektivknutepunkt og stasjonsnære områder listet opp, med beskrivelse av ønsket utvikling innenfor de ulike kategoriene. Tabellen er oppsummert i teksten under.

- Kollektivknutepunkt for bymessig utvikling

Det ønskes høy utnyttelse i kollektivknutepunkt. Knutepunktene markeres på juridisk arealkart og avgrenses gjennom påfølgende planarbeid. Ved knutepunktutvikling skal det tilrettelegges for arbeidsplassintensiv næringsutvikling.

Av de 13 kollektivknutepunktene ligger ett i Bydel Søndre Nordstrand; Hauketo.

- Prioriterte stasjonsnære områder

Høyere utnyttelse skal vurderes i stasjonsnære områder. Mortensrud, Holmlia og Rosenholm er angitt som prioriterte stasjonsnære områder.

- Utviklingsområder i ytre by

Det foreslås blant annet høy utnyttelse, høy bymessig/arkitektonisk kvalitet, variert arealbruk, utadrettede funksjoner i 1. etg. i sentrale gater, grønnstruktur, gode gate og byrom, integrering av viktige eksisterende stedskvaliteter, god tilgjengelighet, og tilfredsstillende skjerming mot luft- og støyforurensning. I den juridisk bindende arealdelen foreslås krav om felles planlegging.

Planen angir Mortensrud, Hauketo og Gjersrud –Stensrud som utviklingsområder for ytre by.

- Utviklingsområder i indre by

I juridisk bindende arealdel er Fjordbyen og Nydalen markert som transformasjonsområder. Her vil utnyttelse avklares i påfølgende reguleringsprosesser. Områdene som er markert som utviklingsområder i indre by i juridisk arealkart skal vurderes med høy tetthet og sikres høy bymessig/arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur og gode gate- og byrom. Områdene skal videreføre omkringliggende nettverk av offentlige rom og forbindelser.

Bydelen er ikke direkte berørt.

### Osloregionen 2050

Byutviklingsstrategien viser hvor og hvordan byen kan vokse frem til 2030, men for å forberede en situasjon med fortsatt vekst etter 2030, trengs mer langsiktige perspektiver. Det er derfor utviklet et strategisk kart som viser planene fram mot 2050.( Kartet er tilgjengelig på kommuneplanens nettside, <http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no/> ) I dette kartet ligger innsatsen særlig på Groruddalens dalbunn og Gjersrud-Stensrud.

## **DEL 2 AREALDEL**

Kommuneplanens juridisk bindende arealdel skal sikre at overordnede satsinger og utviklingsretninger blir ivaretatt i den videre plan- og byggesaksbehandling. Arealdelen dekker alt areal i kommunen (byggesonen, Marka og sjøarealene).

Arealdelens formål er å sikre en bærekraftig og klimanøytral byutvikling som ivaretar og videreutvikler byens bymessige, naturgitte og historiske kvaliteter. Det gjelder å ivareta byens landskap, blågrønne struktur, naturmangfold og byområder med ulike byplangrep, arkitektur- og kulturminnekvaliteter.

Arealdelen skal samtidig bidra til å sikre nødvendig areal for vekst i bolig- og næringsutvikling, samt sosial, blågrønn og teknisk infrastruktur. Den juridiske arealdelen viderefører i hovedtrekk gjeldende plan i at det tilrettelegges for et utbyggingsmønster innenfor byggesonen basert på prinsipper for samordnet areal og transportutvikling.

Med kraftig befolkningsvekst og stort utbyggingsbehov, er det nødvendig med en plan som er tydelig på hvilken retning byen ønskes utviklet i, samtidig som den er tilstrekkelig åpen for uforutsette muligheter og byens generelle utviklingsdynamikk. Planen er derfor overordnet og fleksibel, med robuste arealbruksformål og planbestemmelser, samtidig som det er forsøkt å gi forutsigbarhet, slik at tiltakshavere og samfunnet generelt vet hva som fordres av kvalitet og saksbehandlingsprosesser.

Arealdelen består av planbeskrivelse, bestemmelser/retningslinjer og kart. I det juridiske arealkartet markeres også areal som i strategisk kart er prioritert etter 2030 og tar opp i seg intensjonene i strategikartet for 2050.

### Byggesonen

#### •Bebyggelse og anlegg

Byggesonen (området mellom Marka og fjorden) er i all hovedsak vist med reguleringsformålet bebyggelse og anlegg (hovedformål). Innenfor dette formålet inngår også områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. For utviklings- og transformasjonsområder er fremtidig arealbruk markert i plankartet med en mørkere farge. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanen skal fortsatt gjelde med mindre kommuneplanens bestemmelser angir noe annet.

Det er ikke angitt nærmere oppdeling av bebyggelse og anlegg i underformål. Dette for å gi høy fleksibilitet og unngå at en må gå veien om endring av kommuneplanen for å kunne realisere tiltak på steder der en per i dag ikke har sett muligheter til annen arealbruk.

Det benyttes rekkefølgekrav for sikring av nødvendig teknisk infrastruktur, blågrønn struktur, offentlige rom (gater og plasser), energiforsyning, omlegging av høyspentlinjer, leke- og idrettsområder, samt å sette av areal til sosial infrastruktur i utviklingsområder.

Områder avmerket som utviklingsområder i ytre by representerer en svært viktig arealressurs for håndtering av fremtidig vekst i et samordnet areal- og transportperspektiv. Det er knyttet generelle bestemmelser til utviklingsområdene for å sikre en bymessig utvikling med høy tetthet og gode områdekvaliteter. Det er derfor lagt hensynssone med krav om felles planlegging på utviklingsområdene.

I utviklingsområdene skal det vurderes og sikres nødvendig areal til teknisk, sosial (skole, barnehage, sykehjem mv.) og kulturell infrastruktur, samt idrettshaller/-anlegg, før utbygging kan skje.

Kollektivknutepunkter er vist i arealkartet som eget kartsymbol ved stasjonspunktet, men ikke avgrenset i areal. Dette er områder utenfor sentrumskjernen som er særlig viktig for både arealutvikling og transport.

Det legges opp til en fortsatt videreutvikling og fortetting av indre by. Opphevelse av soneplanen og andre eldre uhensiktsmessige planer gjør det nødvendig med bestemmelser om unntak fra plankrav for tomter under en viss størrelse, dersom visse kriterier er oppfylt. For områder angitt som utviklingsområder i indre by er det utformet bestemmelser som gjør det mulig å gå rett på byggesak også der høyder overstiger det som i dag er vanlig i området, forutsatt at kvalitet er sikret. Kommuneplanen åpner også for et slikt unntak for mindre tomter i ytre by og i visse ukompliserte tilfeller innenfor byggesonen generelt.

Det foreslås også generelle bestemmelser knyttet til en rekke temaer som anses hensiktsmessig å sikre på et overordnet nivå, som blant annet overvannshåndtering, støy og luft, universell utforming, kultur- og naturmiljø, estetikk og byforming.

Det er foreslått hensynssoner med tilhørende bestemmelser for viktige forhold som må hensyntas ved fremtidig byutvikling og som kan gi begrensninger for arealbruken. Hensynssone er angitt for sikrings- og faresoner, områder som båndlegges for fremtidig vedtak og områder som underlegges krav om felles planlegging og gjennomføringssone for kabling av høyspentledninger.

For øvrige hensyn og interesser som vurderes viktig å fremheve, er det utarbeidet temakart. Til temakartene er det knyttet bestemmelser og/eller retningslinjer som gir føringer for håndtering av disse hensynene i plan- og byggesaksbehandlingen. Slike temakart er utarbeidet for støy, luft, naturmiljø, kulturminnevern, brann- og eksplosjonsfare (storulykke), samt blå-grønn struktur i byggesonen. Temakartene er merket med hvilken paragraf de er knyttet til i bestemmelsene og retningslinjene.

#### Infrastruktur

På infrastrukturensiden er det lagt inn enkelte store prosjekt, som Fornebu-banen og ny T-bane i Groruddal-bunnen. Det er markert både juridiske (planavklarte) og ikke-juridiske traseer (som krever nærmere utredning).

#### Blågrønn struktur

Det er utarbeidet eget temakart for den blågrønne strukturen i byggesonen. Grøntområdene i byggesonen bygger på Plan- og bygningsetatens forslag til ny kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone. Alt areal regulert til grøntformål for øvrig er vist i plankartet. Videre skal det i utviklingsområder sikres ny grønnstruktur.

Det er foreslått bestemmelse for å sikre og supplere alleer, trekker og store enkelttrær langs viktige kommunikasjonsårer ved tiltak. Det er lagt inn hensynssoner med båndlegging for ulike naturmiljø og bestemmelser som tar sikte på å gi trær i byggesonen bedre fremtidig vern. For vassdrag innenfor byggesonen er det foreslått en bestemmelse om at åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.

#### Bruk av plansystem og planverktøy

Det er et overordnet mål å oppnå en effektiv plan- og byggesaksbehandling. Plan- og bygningsloven (pbl) inneholder bestemmelser som gir handlingsrom for kommunene til å velge ulike former for bruk av plansystemet. Samtidig forutsetter loven at det er bystyret som er reguleringsmyndighet og at plan- og byggesaksprosesser skal sikre allmennheten og særlig berørte parter reell mulighet for medvirkning. Disse målene er retningsgivende for hvordan den juridisk bindende arealdelen utformes.

For å kunne oppnå vesentlig grad av forenkling for senere plan- og byggesaker, bør bestemmelsene være tematisk konkrete, men ikke detaljerte.

Pbl gir anledning til å stille krav om felles planlegging. Det er foreløpig i plankartet lagt hensynssone felles planlegging på alle utviklingsområdene i ytre by. Dette er områder som i dag i stor grad er lavt utnyttet og dominert av eldre næringsbebyggelse, men som ligger langs eksisterende eller foreslått jernbane, t-bane eller trikk i ytre by.



Det er et mål å kunne behandle prosjekter som er i samsvar med arealdelen, og ikke medfører vesentlig virkning for miljø og samfunn, uten forutgående reguleringsprosesser. Det foreslås bestemmelser til arealdelen som åpner for dette ut fra nærmere angitte kriterier.

Plangrunnlaget for indre by består i dag i stor grad av eldre planer som er lite anvendelige som rammer for ønsket byutvikling og bevaring. Soneplanen fra 1977 foreslås opphevet, da planen anses lite hensiktsmessig, og legger begrensninger for en stor andel av utviklingsområdene. I tillegg er et stort antall eldre underliggende reguleringsplaner, med tilknytning til Soneplanen, tatt med på listen over planer som vurderes opphevet.

Viktige kvaliteter og føringer fra Soneplanen ivaretas gjennom forslag til bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Bestemmelsene skal gi en mer forutsigbar og forenklet saksbehandling der man unngår utstrakt bruk av dispensasjoner.

Bestemmelsene er også utformet ut i fra målet om å kunne behandle prosjekter som er i samsvar med arealdelen og eksisterende bebyggelsesstruktur, og som ikke medfører vesentlig virkning for miljø og samfunn, uten omfattende reguleringsprosesser. For områder som ikke er definert som utviklingsområder i ytre by, kollektivknutepunkter, transformasjonsområder, hensynssone/båndleggingssone for kulturmiljø/naturmiljø eller regulert til bevaring, foreslås det at større bygge- og anleggstiltak som normalt ville krevd regulering, men som omfatter tomteareal under 1500/2500 m<sup>2</sup> og som følger av kommuneplanen for øvrig, skal kunne behandles direkte som byggesak, dersom de oppfyller visse kriterier (jf. § 3.2). Unntak fra plankrav foreslått i kommuneplanens arealdel tillates kun der tiltak innordner seg eksisterende bebyggelse, og hensynet til eksisterende bebyggelse vurderes derfor ivarettatt.

#### Plankart

Til arealdelen gjelder følgende juridisk bindende plankart:

- **Plankart 1 av 2 (1-2): Arealformål (for hele kommunen).**
- **Plankart 2 av 2 (2-2): Hensynssoner – sikrings- og faresone.**

Disse to kartene henger sammen og kan ikke leses uavhengig av hverandre.

I tillegg er det utarbeidet juridisk bindende/retningsgivende temakart for hhv. naturmiljø, kulturminnevern, luftforurensning, støy, storulykkebedrifter og blågrønn struktur.

Plankart 1–2 viser nåværende og fremtidig arealbruk. Innenfor arealformål bebyggelse og anlegg er områder avsatt til utviklings- og transformasjonsområder, samt tidligere uregulerte områder avmerket som fremtidig (mørkegul) i plankartet. For å være en grovmasket og robust plan er det for bebyggelse og anlegg kun angitt hovedformål, der også samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur inngår. Innenfor LNF (Landbruks-, natur- og friluftsområder) og grønnstruktur er det kun arealer som skifter formål i forhold til i dag som markeres som fremtidig (mørkere grønn) i plankartet.

Innenfor arealformål bruk og vern av sjø- og vassdrag og tilhørende strandsone setter dagens bruk premiss for hva som markeres som nåværende.

Plankart 2-2 angir hensynssoner for sikrings- og faresoner (nedslagsfelt drikkevann, restriksjoner for anlegg i grunnen, ras- og skredfare, flomfare og deponi).

Det er utarbeidet følgende juridisk bindende temakart:

- **T1 (støy), T4 (naturmiljø), T6 (storulykke) og T7 (blågrønn struktur i byggesonen).**

Disse er gjort juridisk bindende ved at de er knyttet til planen gjennom bestemmelser. De er således å betrakte som del av plankartet, i henhold til kartforskriftens § 9 6. ledd siste punkt. Temakartene vurderes å gi et mer oversiktlig og lesbart kartmateriale.

Øvrige temakart er retningsgivende: T2 /T3 (luft) og T5 (kulturminnevern).

### Bestemmelser

De juridisk bindende plankartene, utgjør sammen med planbestemmelsene, arealdelens juridisk bindende dokumenter. Til sammen skal disse angi hovedtrekkene i den fremtidige arealdisponeringen og sette rammer og betingelser både for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen, samt gi forutsigbarhet overfor innbyggere, grunneiere og utbyggere. Planbestemmelsene er generelle og tematiske bestemmelser, bestemmelser til arealformål og bestemmelser knyttet til hensynssoner/temakart. Det er bestemmelser både til hele og deler av planområdet, og der annet ikke er angitt gjelder de både for byggesak og regulering.

Lovhjemmel er oppgitt i hvert punkt og refererer til plan- og bygningsloven 2008 (pbl) der annet ikke er oppgitt.

Retningslinjer er benyttet der det er behov for å konkretisere ulike fagtemaer ved å gi overordnede føringer, men ikke juridisk bindende bestemmelser. Retningslinjer er også benyttet for å utdype og gi tolkningsgrunnlag for bestemmelsenes innhold. Retningslinjene er ikke selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak, men retningsgivende som vurderingsgrunnlag for kommunens plan- og byggesaksbehandling.

Av praktiske grunner er innholdet strukturert etter inndeling i pbl:

- Generelle og tematiske bestemmelser §§ 1-9 (gir definisjoner, rammer, informasjon og kvalitetskrav av generell og overordnet karakter, jf. pbl § 11-9)
- Bestemmelser knyttet til arealformål §§ 10-13 (gir tilsvarende føringer for planens ulike arealformål, jf. pbl §§ 11-10 og 11-11)
- Bestemmelser knyttet til hensynssoner §§ 14-17 (gir tilsvarende føringer for ulike hensynssoner, jf. pbl § 11-8)

Retningslinjene følger etter den enkelte planbestemmelse og er skrevet i kursiv.

Bestemmelsene som helhet fremgår av kapittel 3 i arealdelen.

## **TIDLIGERE VEDTAK**

**2011/488 –PS1199 Offentlig ettersyn av planstrategi og planprogram for kommuneplan 2013 – 2030 med bindende arealdel for Oslo.**

Bydelsutvalgets vedtak i denne saken var:

1. Bydelsutvalgets har ingen merknader til utkast til planstrategi og planprogram for Kommuneplan 13.
2. Bydelsutvalget mener det er viktig at bydelene trekkes inn i forbindelse med etablering av tverretatlige arbeidsgrupper som skal jobbe med arealdelen.

## **BYDELSDIREKTØRENS VURDERING**

### Byutviklingsgrep

Bydeladministrasjonen stiller seg positive til byutviklingsgrepet «innenfra og ut».

### Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsoner

Ljansbruket småbåthavn er lagt til plankartet for regulering. Dette er i tråd med hva bydelen tidligere har uttrykt ønske om. Bydelsadministrasjonen savner imidlertid at fremtidig kystferjeanløp ikke er berørt i planforslaget ved Ljansbruket.

### Marka

- Aktivitetssonen – Aktivt friluftsliv og idrett

Grønmo og områdene nord og sør for det tidligere deponiet avsettes til aktivitetssone i marka. Likeså gjelder dette området ved den tidligere skytebanen på Prinsdal og området øst for Grønliåsen mot Bjørndal. Det åpnes for tilretteleggingstiltak for utendørs fysisk aktivitet og idrett, under hensyn til landskap og naturverdier mm. Bestemmelsene åpner for rekreative, utendørs aktiviteter, også slike som ikke tradisjonelt er oppfattet som markaaktiviteter, i den hensikt å møte ulike aldersgruppers behov og hensynta endrede aktivitetspreferanser.

Reguleringsplanene for Grønmo avfallsdeponi oppheves, og arealene angis som grønnstruktur med flerbrukspark og mulighet for innpassing av kommunalteknisk virksomhet, som vil bli nærmere fastsatt i reguleringsplan. Det vises til kommuneplanens bestemmelse § 10.1 punkt 5 om aktivitetssonen og § 10.1 punkt 8 om Grønmo avsatt til grønnstruktur.

Bydelsadministrasjonen er positiv til aktivitetssonene i bydelen som angitt i plankart med bestemmelser og retningslinjer.

- Endring av markagrense

Områdene Lysopp og Fredheim vurderes innlemmet i byggesonen for å legge til rette for en større utvikling i tilknytting til byutvikling på Gjersrud- Stensrud. Søndre del av Stensrudåsen foreslås lagt til Sørmarka som et makeskifte med disse områdene. Forslag til justeringer og endringer av markagrensen er fremmet som egen sak til BU. Det vises til denne.

### Ytre by, utviklingsområder, kollektivknutepunkter og stasjonære områder

- Gjersrud-Stensrud

Gjersrud-Stensrud er angitt som utviklingsområde ytre by. Det er stilt krav om felles planlegging, dvs områderegulering, jf kommuneplanens §3.1, jfr § 11.2. En forlengelse av Mortensrudbanen er vist i plankartet (antas etablert etter 2030). Bydelsutvalget har nylig avgitt uttalelse til områderegulering for Gjersrud-Stensrud i egen sak. Det vises til denne.

- Holmlia

Holmlia er angitt som et prioritert stasjonært område. Stasjonære områder langs banenettet som er egnet for stedsutvikling med høyere arealutnyttelse. Strategikaret viser prioriterte områder, valgt ut på bakgrunn av potensial. Det vises til kommuneplanens bestemmelse §11.2 hvor det blant annet stilles krav til felles planlegging.

Bydelsadministrasjonen har ingen merknader til planforslaget.

- Mortensrud og Rosenholm

Mortensrud og Rosenholm er angitt som byutviklingsområde i ytre by, sammen med Hauketo og Gjersrud-Stensrud. Dette innebærer at det foreslås en høy utnyttelse, høy bymessig/arkitektonisk kvalitet, variert arealbruk, utadrettede funksjoner i 1. etg i sentrale gater, grønnstruktur, gode gate- og byrom, integrering av viktig eksisterende stedskvaliteter, god tilgjengelighet, og tilfredsstillende skjerming mot luft- og støyforurensing. For disse er det stilt krav til felles planlegging. Det vises til kommuneplanens bestemmelse §11.2.

Bydelsadministrasjonen har ingen merknader til planforslaget.

- **Hauketo**

Hauketo er angitt som kollektivknutepunkt for bymessig utvikling. Knutepunkt avgrenses til områder med potensial for bymessig utvikling; kobling med to eller flere banebaserte linjer, hvorav en med regional funksjon. Det ønskes høy utnyttelse. Knutepunktene markeres på plankartet og avgrenses gjennom påfølgende planarbeid. Ved knutepunktutvikling skal det tilrettelegges for arbeidsplassintensiv næringsutvikling. Det vises til kommuneplanens bestemmelse §11.2 hvor det stilles krav til felles planlegging.

NIBR-rapport 2010:19 Møtesteder i Bydel Søndre Nordstrand påpeker at Hauketo senter trenger en oppgradering. Senteret er dominert av parkeringsplasser og lite trivelige utendørs møteplasser. Videre fremgår det av rapporten at området rundt Hauketo stasjon, med sin sentrale beliggenhet, har et potensial for å bli et samlingspunkt for hele bydelen. Dette vil kreve en helhetlig planlegging av området, der de store arealene som nå brukes til parkering, bygges ut for blandet nærings-, kontor-, kulturformål med parkering under bakken. Rapporten anbefaler også at det bør sees nærmere på mulighetene for å innpasse et større kultur/forsamlingshus for bydelen her med kino, konserter og teatertilbud osv.

Bydelsadministrasjonen ser videre behov for en avklaring i forhold til om Ljabrudiagonalen blir en realitet og fremtidig løsning i forhold til trafikkavviklingen i Hauketoområdet, for eksempel kulvert. Denne løsningen må ta hensyn til Ljabru hovedgård, bygningen som huset Hauketo kro/landhandleri og steinhvelvbroa. Hauketo er også et viktig knutepunkt i forhold til gang- og sykkelveinettet og turveisystemet i bydelen. Bydelsadministrasjonen er av den oppfatning, at forutsatt en ny løsning i forhold til trafikkavviklingen i Hauketoområdet, kan dette området med bygningsmiljø, vurderes utformet som en miljøgate på myke trafikanters premisser som bygger opp under områdets historiske betydning.

- **Lofsrud-Mortenrud KDP (kommunedelplan)12, felt 12.**

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg. Bydelsadministrasjonen merker seg at under dette formålet inngår også idrettsanlegg og nærmiljøanlegg. Det er imidlertid ikke angitt i planforslaget hvilken funksjon området skal ha. Bydelsadministrasjonen foreslår derfor at det presiseres at bydelsutvalget ønsker at området avsettes til idrettsformål. Dette er i tråd med tidligere uttalelse fra bydelsutvalget og engasjement i forhold til utviklingen av dette området.

### Temakart med bestemmelser knyttet til støy, naturmiljø, storulykke og blågrønn struktur i byggesonen

Til arealdelen gjelder følgende juridisk bindende plankart:

- **Plankart 1 av 2 (1-2): Arealformål (for hele kommunen).**
- **Plankart 2 av 2 (2-2): Hensynssoner – sikrings- og faresone.**

Disse to kartene henger sammen og kan ikke leses uavhengig av hverandre.

I tillegg er det utarbeidet juridisk bindende/retningsgivende temakart for hhv. naturmiljø, kulturminnevern, luftforurensning, støy, storulykkebedrifter og blågrønn struktur.

Temakart med bestemmelser:

T1 (støy): § 7.1

T3(luftforurensning): § 7.2

T4 (naturmiljø): § 7.6

T5 (kulturminnevern): §8.1

T6 (storulykke): § 9.2

T7 (blågrønn struktur i byggesonen): §§12.3 og 13.3.

Når det gjelder temakart T7 (blågrønn struktur i byggesonen) er det vist et fremtidig turdrag - prinsipptrase som strekker seg fra Nedre Bekkelaget til Fiskevollbukta. Bydelsadministrasjonen etterspør hvorfor denne traseen ikke er videreført rundt Ljanskollen til Ljansbruket, da dette har vært et tema i forbindelse med planarbeidet for Rekreasjonsområdene fra Hvervenbukta til Ljansbruket. I denne saken har også en forbindelse fra kommunegrensa til Ingierstrand blitt skissert.

## **BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK**

Bydelsutvalget har følgende innspill og merknader til kommuneplanen

### Byutviklingsgrep

Bydelsutvalget stiller seg positive til byutviklingsgrepet «innenfra og ut».

### Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone

Ljansbruket småbåthavn er lagt til plankartet for regulering. Dette er i tråd med hva bydelen tidligere har uttrykt ønske om. Bydelsutvalget savner imidlertid at fremtidig kystferjeanløp ikke er berørt i planforslaget ved Ljansbruket.

### Marka

- Aktivitetssonen – Aktivt friluftsliv og idrett

Bydelsutvalget er positive til aktivitetssonene i bydelen som angitt i plankart med bestemmelser og retningslinjer i planforslaget.

- Endring av markagrense

Forslag til justeringer og endringer av markagrensen er fremmet som egen sak til BU. Det vises til vedtak i denne saken.

### Ytre by, utviklingsområder, kollektivknutepunkter og stasjonære områder:

- Gjersrud-Stensrud

Bydelsutvalget har nylig avgitt uttalelse til områderegulering for Gjersrud-Stensrud i egen sak. Det vises til vedtak i denne saken.

- Hauketo

NIBR-rapport 2010:19 Møtesteder i Bydel Søndre Nordstrand påpeker at Hauketo senter trenger en oppgradering. Senteret er dominert av parkeringsplasser og lite trivelige utendørs møteplasser. Videre fremgår det av rapporten at området rundt Hauketo stasjon, med sin sentrale beliggenhet, har et potensial for å bli et samlingspunkt for hele bydelen. Dette vil kreve en helhetlig planlegging av området, der de store arealene som nå brukes til parkering, bygges ut for blandet nærings-, kontor-, kulturformål med parkering under bakken. Rapporten anbefaler også at det bør sees nærmere på mulighetene for å innpasse et større kultur/forsamlingshus for bydelen her med kino, konserter og teatertilbud osv.

Bydelsutvalget ser videre behov for en avklaring i forhold til om Ljabrudiagonalen blir en realitet og fremtidig løsning i forhold til trafikkavviklingen i Hauketoområdet, for eksempel kulvert. Denne løsningen må ta hensyn til Ljabru hovedgård, bygningen som huset Hauketo kro/landhandleri og steinhvelvbroa. Hauketo er også et viktig knutepunkt i forhold til gang- og sykkelveinettet og turveisystemet i bydelen med omegn. Bydelsutvalget er av den oppfatning, at forutsatt en ny løsning i forhold til trafikkavviklingen i Hauketoområdet, kan dette området

med bygningsmiljø, vurderes utformet som en miljøgate på myke trafikanter premisser som bygger opp under områdets historiske betydning.

Lofsrud-Mortenrud KDP (kommunedelplan)12, felt 12.

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg. Bydelsutvalget merker seg at under dette formålet inngår også idrettsanlegg og nærmiljøanlegg. Det er imidlertid ikke angitt i planforslaget hvilken funksjon området skal ha. Bydelsutvalget foreslår derfor at det presiseres at området avsettes til idrettsformål. Dette er i tråd med tidligere uttalelse fra bydelsutvalget og engasjement i forhold til utviklingen av dette området.

Temakart med bestemmelser knyttet til støy, naturmiljø, storulykke og blågrønn stuktur i byggesonen.

I temakart T7 (blågrønn struktur i byggesonen) er det vist et fremtidig turdrag - prinsipptrase som strekker seg fra Nedre Bekkelaget til Fiskevollbukta. Bydelsutvalget etterspør hvorfor denne traseen ikke er videreført rundt Ljanskollen til Ljansbruket, da dette har vært et tema i forbindelse med planarbeidet for Rekreasjonsområdene fra Hvervenbukta til Ljansbruket. I denne saken har også en forbindelse fra kommunegrensa til Ingierstrand blitt skissert.

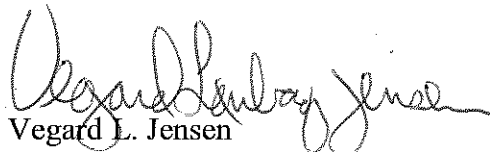
Bydel Søndre Nordstrand, 28.04.2014



Hans Reidar Ness  
bydelsdirektør



Kristian J Røysland  
spesialkonsulent i miljørettet helsevern



Vegard L. Jensen  
spesialkonsulent i plan og utredning

Vedlegg foreligger på følgende nettside:

<http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no/>