Oslo kommune
Byrådet

Juridisk arealdel

Inneholder dokumentets sider 1 - 51

SMART TRYGG GRØNN

Kommuneplan for Oslo

Oslo mot 2030

Høringsutkast DEL 2

INNHOLD

Forord 6
Sammendrag 8
3 Byutviklingsstrategi 12
4 Bruk av plansystem og planverktøy 14
4.1 Rammer for bruk av planverktøyene 14
4.2 Kommuneplan som grunnlag for planprosesser og rammetillatelser 14
4.2.1 Krav om områderegulering for særskilte områder: 14
4.2.2 Krav om felles planlegging for særskilte områder 15
4.2.3 Planprogram 15
4.2.4 Uformelle planverktøy 15
4.2.5 Rammer for samarbeid mellom kommunen og private forslagstillere om områderegulering. 15
4.2.6 Byggetillatelse direkte på grunnlag av arealdelen 15
5 Plankart 17
6 Bestemmelser 18
7 Forutsigbarhetsvedtak 31
8 Vurdering av uttalelser i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet 32
9 Byggesonen 34
9.1 Bebyggelse og anlegg 37
9.2 Sosial infrastruktur 38
9.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 38
9.3.1 Samordnet areal- og transportplanlegging gjennom banebasert utvikling og økte muligheter for gang-/sykkel 38
9.3.2 Gange og sykling 40
9.3.3 Parkering og parkeringsnormer 42
9.3.4 Havn 43
9.3.5 Gods og godsterminal 44
9.3.6 Annen infrastruktur 45
9.4 Grønnstruktur 49
9.5 Forsvaret 51
10 Marka 52
10.1 Etablerte lokalsamfunn 52
10.2 Aktivitetssonen - Aktivt friluftsliv og idrett 54
10.3 Oppfølging av markaloven 55
10.4 Hensiktsmessig markagrense 55
11 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med strandsone 56
11.1 Vassdrag 56
11.2 Byggesonens strandsone 58
11.3 Øyene 59
11.4 Sjøareal og tilhørende strandsone 60
12 Hensynssoner 62
12.1 Naturverdier 62
12.2 Kulturminner 64
12.3 Drikkevann og nedbørsfelt 65
12.4 Restriksjoner mot energibrønner og andre tiltak i grunnen 66
12.5 Faresoner 67
12.6 Felles planlegging for flere eiendommer samt omforming 67
13 Sikring av kvalitet i byutviklingen 68
13.1 Rekkefølgekrav 68
13.2 Estetikk og byforming 68
13.3 Kvalitetsnormer og funksjonkrav 70
13.4 Luftforurensning 71
13.5 Støy 74
14 Sammendrag konsekvensutredning og ROS-analyse 76
14.1 Sammendrag KU 76
14.2 Sammendrag ROS 76

15 Forhold til gjeldende planer 77
15.1 Bystyrevedtak med føringer for plan og byggesaksbehandling 77
15.2 Vedtatte kommunedelplaner 77
15.3 Reguleringsplaner som foreslås opphevet. 78
Vedlegg 1 80
16 Konsekvensutredning 80
16.1 Innledning 80
16.2 Virkninger av arealdelen 80
16.2.1 Samordnet areal- og transportutvikling og konsekvenser for klimagassutslipp 80
16.2.2 Landskap og naturmangfold 83
16.2.3 Støy og luftforurensning 85
16.2.4 Grunn- og vannforurensing 88
16.2.5 Kulturminner og kulturmiljø 88
16.2.6 Folkehelse, universell utforming, barn og unge 89
16.2.7 Utdyping av farleder 66
16.2.8 Konsekvenser av spredt boligbebyggelse i Sørkedalen 100
Vedlegg 2 102
17 ROS-analyse 102
17.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse i kommuneplanen 102
17.2 Kartlagte farer 102
17.2.1 Elveflom 102
17.2.3 Stormflo i år 2100 103
17.2.3 Steinsprang 103
17.2.4 Kvikkleireskred 103
17.2.5 Virksomheter som håndterer farlig stoff 104
Vedlegg 3 105
18 Marka i kommuneplanen – utdypende tekst om Marka 105
18.1 Fakta om Marka 105
18.2 Bakgrunn 105
18.2.1 Markaplanen 105
18.2.2 Markaloven og eldre reguleringsplaner 105
18.3 Forslag til arealformål og bestemmelser i kommuneplanen 105
18.3.1 LNF 105
18.3.2 LNF – areal for spredt boligbebyggelse 106
18.3.3 Andre arealbruksformål 106
18.3.4 Aktivitetssone innenfor Markas randsone 107
18.4 Planer i Marka 108
18.4.1 Planer i Marka som oppheves og erstattes av Kommuneplanen 108
18.4.2 Planer i Marka som forutsettes videreført 114
Vedlegg 4 126
19 Div oversikter 126
19.1 Liste over nye formål for uregulerte arealer 126
19.2 Liste over areal som får nytt formål gjennom Kommuneplanen. 144
19.3 Liste over utrykte vedlegg 146
19.3.1 Farled 146
19.3.2 Transportanalyse 146
Vedlegg 5 147
20 Reguleringsplaner i marka og indre by somoppheves 147
20.1 Reguleringsplaner i Marka som oppheves 147
20.2 Reguleringsplaner i indre by som oppheves 151
20.2.1 Bebyggelsesplaner og senere vedtak om endringer 168
20.2.2 Andre vedtak knyttet til regulerings- og bebyggelsesplaner 169
Vedlegg 6 170
21 Vedtekter/forskrifter/retningslinjer som videreføres 170
21.1 Vedtekt/forskrift med retningslinjer om skilt- og reklame i Oslo etter plan- og bygningslovens §§ 74 nr. 2 og 107 170
21. 2 Juridisk bindende retningslinjer for endringsarbeider på tak, for Torshovkvartalene, fastsatt 17. oktober 2001. 176

Forord

Kommuneplanens juridiske arealdel skal angi hovedtrekkene i den fremtidige arealdisponeringen i byens ulike områder. Den setter rammer, og skal gi forutsigbarhet overfor innbyggere, grunneiere og utbyggere. Planarbeidet er forankret i Oslo kommunes planstrategi og planprogram, vedtatt av bystyret 26.09.2012. Arbeidet bygger også på arbeidet i det regionale plansamarbeidet med en regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus. Planstrategien for det regionale plansamarbeidet ble godkjent av Miljøverndepartementet 23.08 2013. Planarbeidet tar utgangspunkt i byens vekst: I følge prognosene skal Oslo vokse med nesten 200 000 innbyggere frem mot 2030. Dette skaper både muligheter og utfordringer for fremtidig byutvikling. Det må tilrettelegges for tilstrekkelig boligareal. Den grunnleggende føringen har dessuten vært å bruke veksten aktivt for å videreutvikle og skape nye kvaliteter.

Foreliggende forslag til juridisk bindende arealdel er den første juridisk bindende arealdel for hele Oslo innenfor dens administrative grenser. Juridisk bindende arealdel er et viktig styringsverktøy for å nå byutviklingsstrategiens mål og føringer, slik de fremkommer i samfunnsdelen (del 1).

Arealdelens juridisk bindende dokumenter er plankart og planbestemmelser. I tillegg er det utarbeidet retningslinjer som spesifiserer prioriterte planoppgaver fremover.

Planbeskrivelsen starter med juridisk bindende plankart og planbestemmelser. Deretter følger en tematisk beskrivelse av hvordan ulike målsettinger og hensyn er knyttet til de enkelte arealformål, temakart, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer.

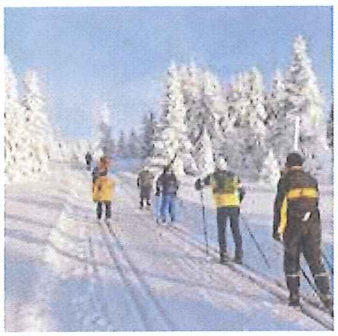
Som vedlegg til arealdelen er det utarbeidet egne notater om:

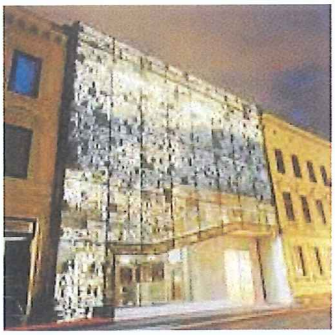
- Konsekvens- og ROS-analyse
- Marka i kommuneplanen

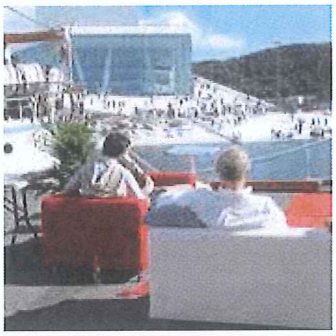
I tillegg er det utarbeidet et eget høringsdokument med forslag til justeringer av markagrensen.

For å ivareta ulike juridiske aspekter er det utarbeidet vedlegg som viser konkrete konsekvenser på eiendomsnivå eller i forhold til eksisterende politiske vedtak. Dette gjelder:

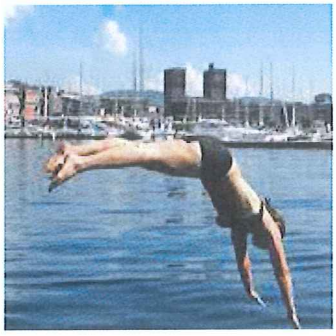
- Nye reguleringsformål for uregulert areal
- Gjeldende reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen og hvilke reguleringsplaner som oppheves.







"DEN BLÅ-GRØNNE BYEN"



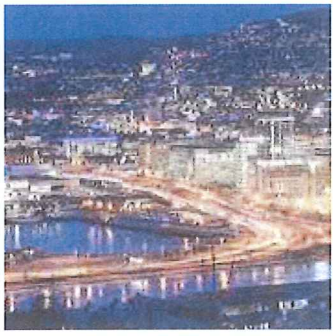


Foto: Rolf Sandnes, PBE Oslo kommune / Kollasje: Millimeterpress as

Sammendrag

Formålet med kommuneplanens juridiske arealdel er å sikre en bærekraftig og klimanøytral byutvikling som ivaretar og videreutvikler kommunens bymessige, naturgitte og historiske kvaliteter. Arealdelen skal samtidig bidra til å sikre nødvendig areal for vekst i bolig- og næringsutvikling, samt sosial, blågrønn og teknisk infrastruktur.

Planen er overordnet og fleksibel, med robuste arealbruksformål og planbestemmelser, samtidig som det er forsøkt å gi forutsigbarhet og tydelighet på hva som fordres av kvalitet og saksbehandlingsprosesser. Slik er planen både tydelig på ønskede utviklingsretninger, samtidig som den er tilstrekkelig åpen henimot uforutsette muligheter og byens utviklingsdynamikk.

Kommuneplanens arealdel videreführer i hovedtrekk Kommuneplan 2008 ved at den tilrettelegger for et utbyggingsmønster innenfor byggesonen basert på prinsipper for samordnet areal- og transportutvikling.

Byggesonen

Byggesonen er i hovedsak vist med reguleringsformålet bebyggelse og anlegg. Innenfor formålet inngår også områder regulert til samferdselsanlegg- og teknisk infrastruktur. Av hensyn til behovet for en robust plan, er det ikke angitt nærmere oppdeling av bebyggelse og anlegg i underformål. I stedet benyttes rekkefølgekrav for sikring av nødvendig teknisk infrastruktur, blågrønn struktur, offentlige rom, energiforsyning, omlegging av høyspentlinjer og leke- og idrettsområder.

Det er knyttet generelle bestemmelser til utviklingsområdene i ytre by for å sikre bymessig utvikling med høy tetthet og gode områdekvaliteter. Det er derfor lagt hensynssone med krav om felles planlegging på områdene, noe som legger til rette for utvikling av velfungerende områder gjennom koordinert planlegging. I utviklingsområdene, samt større boligområder med krav til reguleringsplan, skal det vurderes og sikres nødvendig areal til teknisk, sosial og kulturell infrastruktur samt idrettshaller/-anlegg, før utbygging kan skje.

Kollektivknutepunkter er vist i plankartet som eget kartsymbol ved stasjonspunktet, men ikke avgrenset i areal. Dette er områder som er særlig viktig som byttested mellom ulike transportmidler og som nærings- eller boligområde. I disse områdene underbygges samspillet internt i byen og koblingene til det regionale bolig-, arbeids- og servicemarkedet.

Det legges opp til en fortsatt videreutvikling 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 og innenfor visse begrensninger. Arealdelen åpner også for et slikt unntak for mindre tomter i ytre by og i visse ukompliserte tilfeller innenfor byggesonen generelt.

Arealdelen har flere generelle bestemmelser knyttet til ulike temaer som anses hensiktsmessig å sikre på et overordnet nivå. Dette gjelder blant annet overvannshåndtering, støy og luft, universell utforming, kultur- og naturmiljø, estetikk og byforming. Det er utarbeidet alternative retningslinjer for å vurdere avvik fra krav om fjernvarmetilknytning. Dette er gjort i den hensikt å få gode innspill til dette temaet under høringen.

Hensynssone med tilhørende bestemmelser er angitt for viktige forhold som må hensyntas ved fremtidig utvikling. Det er angitt hensynssone for sikrings- og faresoner, kulturmiljø, naturområder som båndlegges for fremtidig vedtak, områder som underlegges krav om felles planlegging og gjennomføringssone for kabling av høyspentledninger. For øvrige viktige hensyn, er det utarbeidet temakart med retningslinjer. Dette gjelder for støy, luft, naturmiljø, kulturminnevern samt brann- og eksplosjonsfare (storulykke).

Det er utarbeidet et eget temakart for blågrønn struktur. Plankart, bestemmelser, retningslinjer og temakart legger til rette for at forslag til kommunedelplan for den blågrønne strukturen kan vedtas som en integrert del av kommuneplanens juridisk bindende arealdel. Alt areal regulert til grøntformål for øvrig er vist i plankartet (med unntak av Gjersrud-Stensrud). I utviklingsområder skal det sikres ny grønnstruktur.

På infrastruktursiden er det markert juridiske (planavklarte) og ikke-juridiske traseer (som krever nærmere utredning). Follobanen er markert med juridisk trasé. Fornebubanen, baneforlengelse til Ahus og ny t-bane mellom Økern og Furuset er vist i plankartet. For sistnevnte legger byutviklingsstrategien til grunn

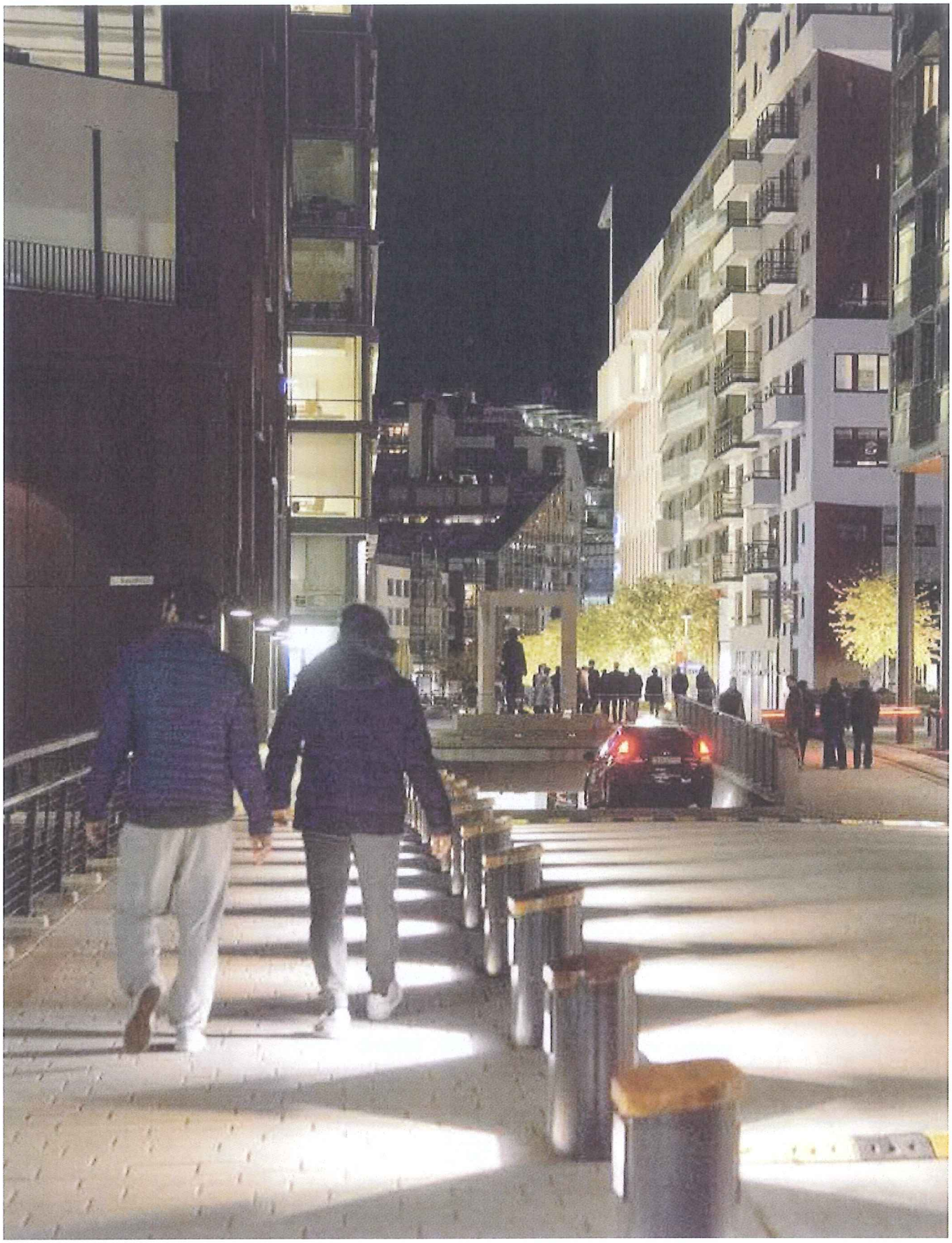


Foto: PBE Oslo kommune

utbygging av strekningen Økern-Breivoll til 2030. T-baneforlengelsen fra Mortensrud til Gjersrud-Stensrud prioriteres først etter 2030, men hele traseen er vist i kartet. Traseen for fjordtrikk er også vist som ikke-juridisk linje.

Marka

Hoveddelen av Marka avsettes som landbruks- natur- og friluftsområde (LNF). Planlagte nye/oppgraderte helårstraseer er lagt inn på plankartet i henhold til data fra Bymiljøetaten. Regulerte friområder i Marka, samt Huken, Haraløkka og Grønmo, er angitt med formålet grønnstruktur. Solemskogen og Sørbråten er avsatt til bebyggelse og anlegg i tråd med reguleringsplan stadfestet av Miljøverndepartementet.

I Sørkedalen foreslås fem avgrensede områder som LNF – areal for spredt boligbebyggelse. Hensikten er å ivareta prinsippene i disposisjonsplan for Sørkedalen, der det ble åpnet for en begrenset boligbygging for å ivareta Sørkedalen som et levedyktig bygdesamfunn. Tomtene er konsentrert sentralt i Sørkedalen og nær eksisterende bebyggelse, utenfor skogsområder. I tillegg videreføres de ikke gjennomførte bebyggelsesplanene for områdene Stubberud, Lysebråten og Vennerhagen.

I Markas randsone mot byggesonen avgrenses en «aktivitetssone» med bestemmelser som åpner for tilrettelegging for utendørs aktiviteter og friluftsliv. Aktivitetssonene er avgrenset på bakgrunn av en analyse som definerer områder som tåler en viss tilrettelegging (aktivitetssoner) og områder for friluftsliv der naturopplevelsen er det vesentligste. Bestemmelsene åpner for utendørsaktiviteter, også slike som ikke tradisjonelt har vært oppfattet som «Marka-aktiviteter», i den hensikt å møte ulike aldersgruppers behov og hensynta endrede aktivitetspreferanser.

Som oppfølging av markalovens §8 er reguleringsvedtak i Marka eldre enn markaloven gjennomgått og vurdert med tanke på aktualitet og forhold til markaloven. Dette gjelder i hovedsak planer for eksisterende forhold og regulerte friområder. De fleste er i tråd med markaloven eller unntakstilfellene nevnt i lovens §7.

Forslag til justeringer og endringer av markagrensen vises på plankartet som ikke-juridisk objekt. Endringene må behandles som forskrift til markaloven. For nærmere beskrivelse av de foreslåtte endringene henvises det til eget høringsdokument.

Sjø

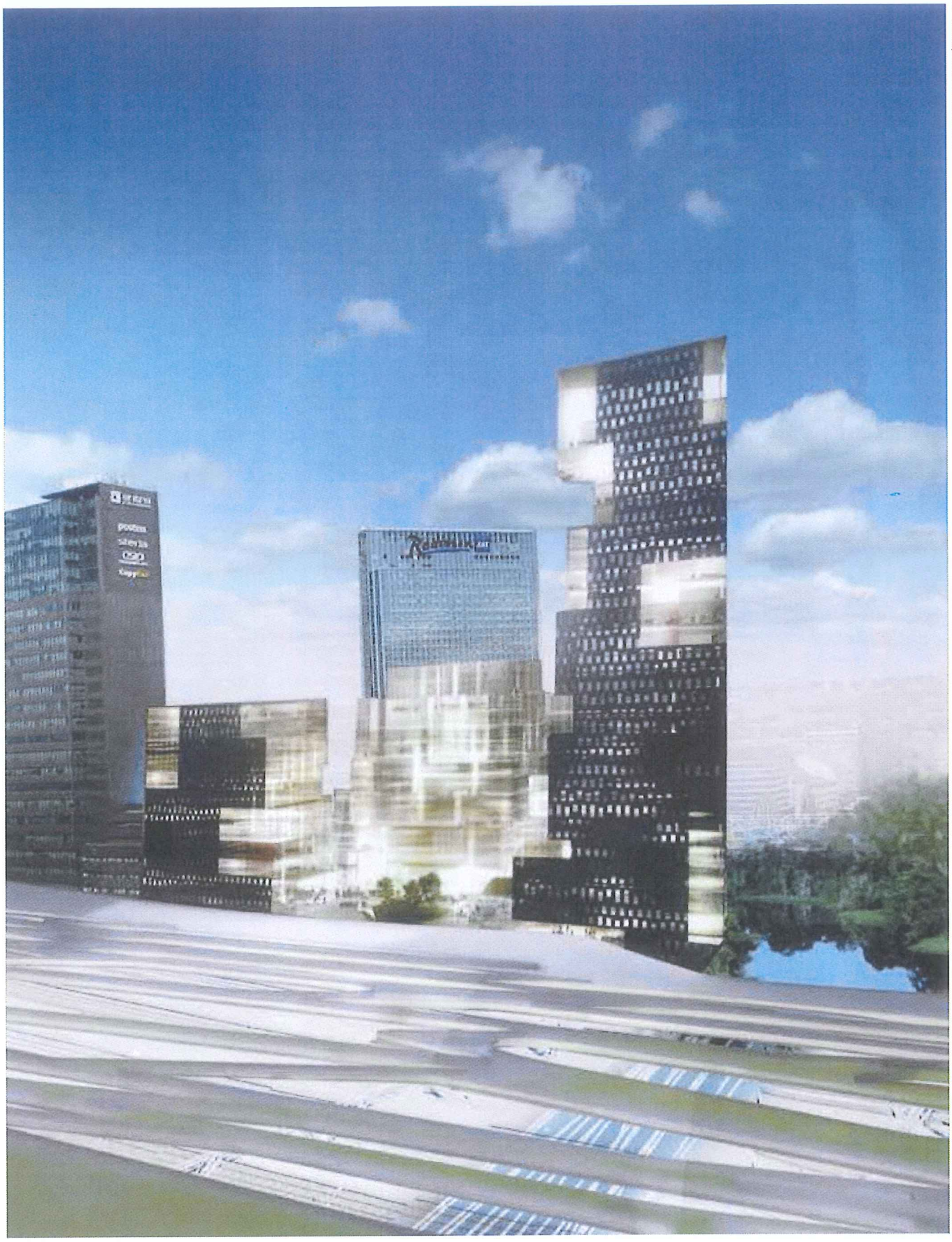
Langs store deler av kystsonen er det angitt en 50 m bred sone som reguleres til «friluftsområde i sjø». Som et robust utgangspunkt velges å anvende hovedformålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone». Dermed vil senere og eksisterende reguleringsplaner ikke komme i strid med dette formålet.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har utarbeidet forvaltningsplan for sjøfuglreservatene i Oslo og Akershus. Plankartet viser disse relativt små marine verneområdene.

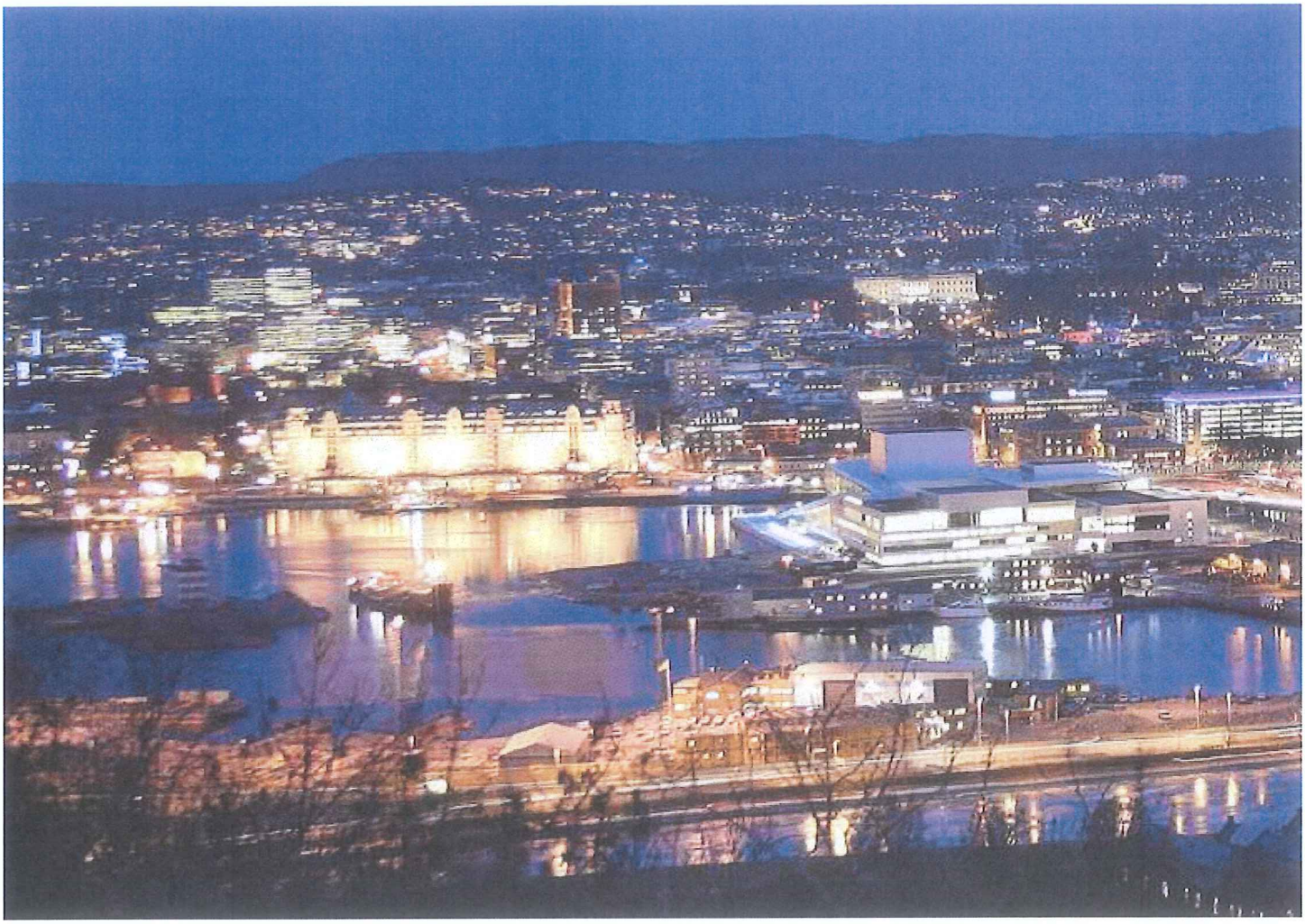
Arealdelen legger opp til å regulere alle større eksisterende småbåthavner som har eget bryggeanlegg. Uregulerte havner er derfor blitt registrert. Dette er ikke til hinder for at senere reguleringer kan medføre endringer for småbåthavnene. Reguleringen i kommuneplankartet innbefatter ikke landsiden. I tillegg til havner som allerede er regulert, legges 24 småbåthavner inn på plankartet.

Farleder er regulert i arealdelen. Farledsutbedringer skal gi sikrere seiling og en rettere led også for de største fartøyene. Avgrensningen av farledsarealet på plankartet kommer fra Kystverket som ansvarlig myndighet.

Kommuneplanen behandler ikke strandsonen særskilt da denne håndteres i ulike prosjekter. Plankartet viser regulerte friområder/friluftsområder samt foreslått ny grønnstruktur i strandsonen. Mulighet for realisering av regulerte friområder og etablering av kyststi må avklares i egne prosjekt. Kommuneplanen viser også friluftsøyene Hovedøya, Gressholmen med flere som grønnstruktur, samt hytteøyene Nakholmen, Lindøya og Bleikøya hvor eksisterende bebyggelse vises som Bebyggelse og anlegg, og resten som grønnstruktur.



Ill. Kristin Jarmund Arkitekter AS



3 Byutviklingsstrategi

Byutviklingsstrategien som ligger til grunn for arealdelen bygger på og er presentert i kommuneplanens samfunnsdel. Det har vært sentralt å etablere et byplangrep som sikrer en bærekraftig regional vekst, hvor veksten også utnyttes til å øke Oslos attraktivitet og konkurransedyktighet. Endelig har det vært en sentral føring at tilstrekkelig potensial for bolig- og næringsareal oppnås.

Byutviklingsstrategien bygger i stor grad på en videreføring av planlagt og pågående utvikling. For de ulike offentlige innsatsområdene, det vil si områder som betinger større grad av offentlig innsats for utvikling, er det valgt en prioritering i tråd med en «innenfra og ut»-tilnærming. Det vil si en offentlig satsning på byområder i randsonen til nåværende indre by – i tillegg til indre by – slik at disse kan oppnå en mer bymessig karakter, i form av fysisk tetthet, funksjonell variasjon og mer finmaskede gatenett. Dette bidrar til å nå mål relatert til bærekraftig regional utvikling, attraktivitet og kvalitet, verdiskaping og konkurransekraft samt regionale sammenhenger.

Samtidig åpner byutviklingsstrategien opp for all generell, løpende fortetting i indre og ytre by, men innenfor rammen av Oslo kommunes overordnede knutepunkt- og banebaserte strategi. I tillegg til å være et premiss for å oppnå tilstrekkelig boligbygging, vil dette kunne bidra til en jevn fordeling av vekstgoder i hele byen, samt oppruste og styrke mangfoldet av ulike byområder i Oslo, når utviklingen skjer gjennomtenkt og med vekt på kvalitet.

Konkret innebærer dette en satsing særlig på Indre by, inkludert Fjordbyen, Vestkorridoren og Hovinbyen,

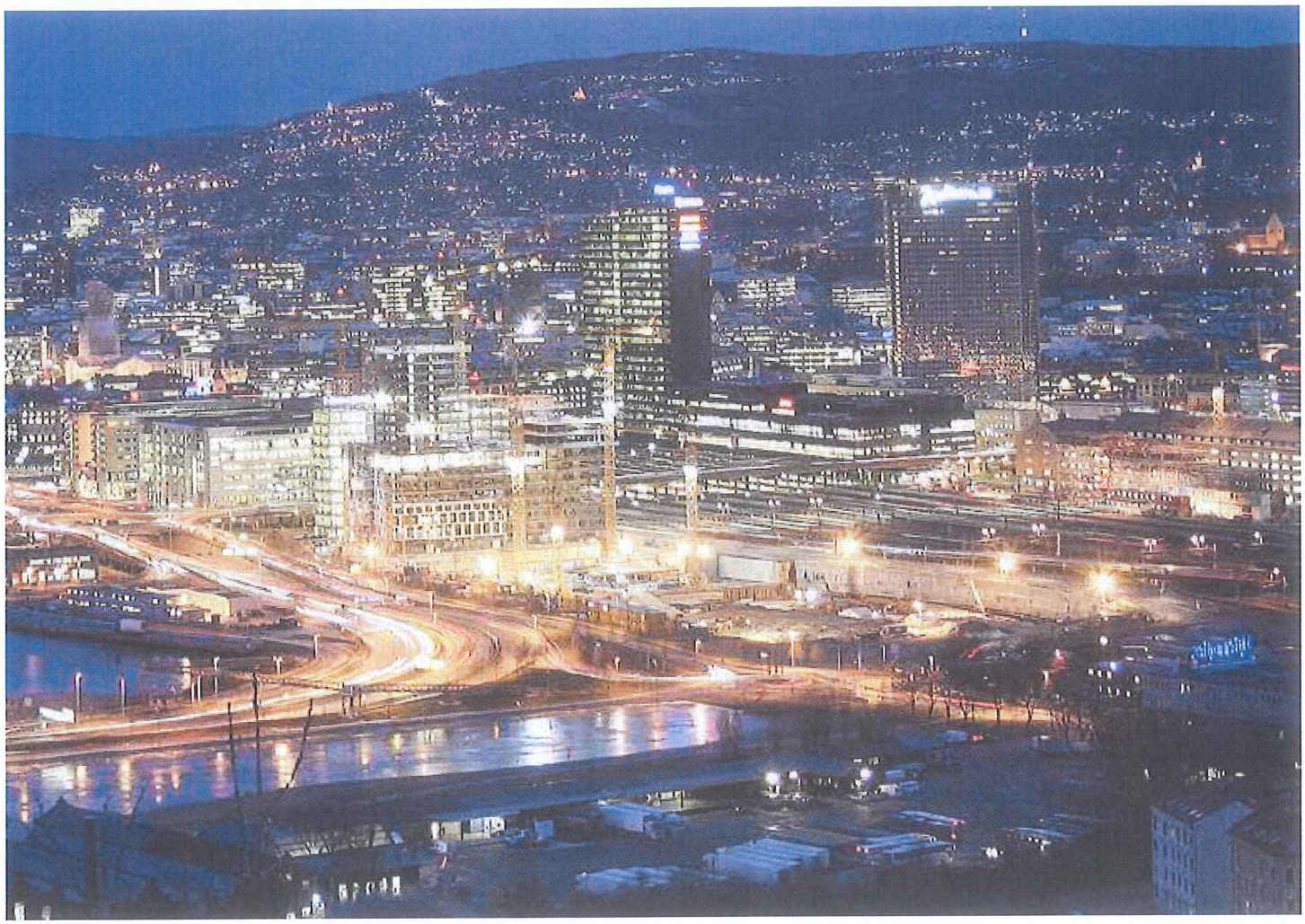
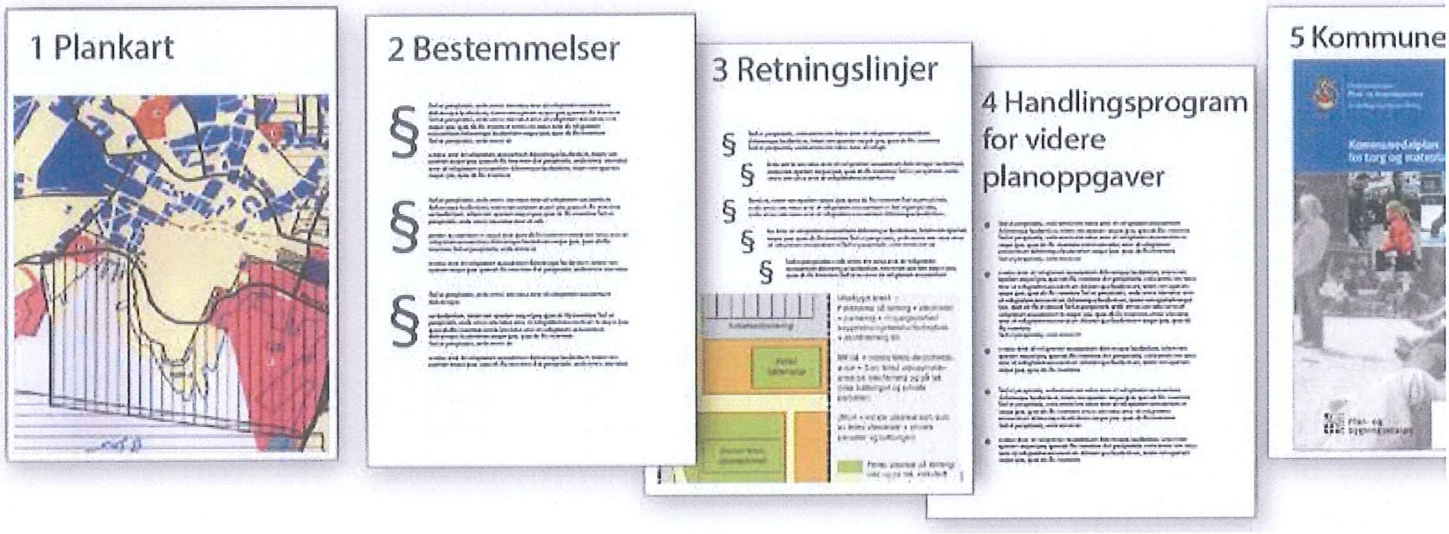


Foto: PBE Oslo kommune

med tilhørende knutepunkt. I tillegg kommer en satsning på knutepunktene Storo-Nydalen og på Majorstuen-Diakonhjemmet og Smestad. Gjennom generell fortetting langs banenettet i dalsidene, forlengelse av bane til Ahus og gjennom Groruddalssatsningen vil det fortsatt være tydelig fokus på utvikling i Groruddalen. Med ny Follobane, vil Østfoldbanen kunne ha økt frekvens på Hauketo og på Rosenholm, noe som taler for utvikling av disse områdene. I tillegg til Hauketo blir Ryen et knutepunkt i syd. Byutviklingsstrategikartet peker også på flere stasjonsnære områder for bymessig utvikling både i syd, nord, øst og vest. Disse inngår i den generelle, løpende fortettingen.

Byplangrepet muliggjør mot 2030 bygging av i overkant 120 000 boliger og cirka 7,8 millioner m² næringsareal. Den betinger kollektivinfrastrukturtiltak som Fornebubanen, t-bane til Ahus, ny togstasjon på Breivoll og sent i perioden t-baneforbindelse mellom Økern og Breivoll. I tillegg kommer investeringer i Fjordtrikken, samt ny bussterminal på Oslo S. Det legges også til grunn nye sentrumstunneler for jernbane og t-bane og tiltak på hovedveiene. Tunneltrasé for godstogtrafikk fra syd mot Alnabru (Bryndiagonalen) er ennå ikke avklart. På strategikartet er det derfor vist to alternative traseer. Det lengste tunnelalternativet med avgrening fra Østfoldbanen ved Langhus er å foretrekke da det bedre legger til rette for fortetting av stasjonsnære områder langs Østfoldbanen videre nordover gjennom Oppegård og Oslo syd.



4 Bruk av plansystem og planverktøy

4.1 Rammer for bruk av planverktøyene

Det er et overordnet mål å oppnå en effektiv plan- og byggesaksbehandling. Plan- og bygningsloven (pbl) inneholder bestemmelser som gir betydelig grad av 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.

Oslo har særegenheter som det må tas hensyn til ved utforming av arealdelen og valg av hvordan planverktøyene skal brukes. I en stor kommune med stor dynamikk i omgivelsesproduksjonen, særlig i en periode med kraftig befolkningsvekst, er det behov for robuste arealbruksformål og planbestemmelser. Samtidig er det behov for forutsigbarhet i planens rammesetting slik at tiltakshavere og samfunnet generelt vet hva kommunen bestiller av kvalitet og saksbehandlingsprosesser. Planen bør derfor i størst mulig grad være tydelig på hvilken retning byen ønskes utviklet i. Planbestemmelsene bør også i størst mulig grad ha preg av funksjonskrav, snarere enn angivelse av konkrete fysiske løsninger. Enkelte unntak fra dette kan være spesielle forhold som må behandles detaljert (for eksempel avklaring av byggemuligheter i Sørkedalen i forhold til markaloven). For å kunne oppnå vesentlig grad av forenkling for senere plan- og byggesaker, bør bestemmelsene være tematisk konkrete, men ikke detaljerte. Behovet for at bestemmelsene må være konkrete for å kunne ha et faktisk og rettslig innhold er også påpekt av Miljøverndepartementet/Kommunal- og moderniseringsdepartementet i dets veiledningsmateriale.

4.2 Kommuneplan som grunnlag for planprosesser og rammetillatelser

Arealdelen kan angi konkrete geografiske områder som det stilles plankrav for (pbl § 11-9 nr.1). Det kan stilles krav enten om områderegulering eller detaljregulering. I tillegg stiller pbl et eget krav i § 12-1 om at det skal utarbeides reguleringsplan for større tiltak som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn før det gis byggetillatelse.

Bestemmelsen i § 12-1 innebærer at kommunen kan vurdere, ut fra lokale forhold, hva som utgjør større bygge- og anleggstiltak. Kommunen må da vurdere om et tiltak i seg selv innebærer en så stor endring av den eksisterende situasjonen at tiltaket gir en vesentlig ny virkning. En 5 etasjes bygning i indre by kan for eksempel totalt sett ha en vesentlig mindre virkning enn en 5 etasjes. blokk i et villaområde. Arealdelen angir hvilke elementer og kriterier lovens generelle plankrav bør vurderes ut fra.

Kommunen skal ifølge § 12-1 alltid kreve reguleringsplan dersom nye tiltak viser seg å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

4.2.1 Krav om områderegulering for særskilte områder

De vesentligste elementene som skal fastsettes i en områderegulering er helhetlige grep for teknisk og

Prinsippillustrasjon av plansystemet.

sosial infrastruktur, offentlige rom, bebyggelsens formål, bebyggelsesstruktur, volum og høyde. Detaljeringsgraden vil avhenge av hvor avklart situasjonen er, og hvor nært forestående eventuelle byggeplaner kan være. Uavklarte rammebetingelser og usikre tidshorisonter fordrer en grov/robust områderegulering, der først og fremst offentlig infrastruktur fastlegges. I motsatt fall, dersom planen er tilstrekkelig avklart, kan krav om detaljregulering frafalles enten for hele planområdet eller for delområder slik at man kan gå rett på byggesaksbehandlingen etterpå. Det er for Gjersrud-Stensrud, Furuset, Haraldrud, Stubberudfeltet, Vækerø og Skøyen foreslått krav om godkjent områderegulering.

4.2.2 Krav om felles planlegging for særskilte områder

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. God kollektivtilgjengelighet, i dag eller i fremtiden, innebærer at det ønskes en mer bymessig utvikling av områdene med blant annet høyere utnyttelse, finmasket gatestruktur, variert funksjonssammensetning, sammenhengende grønnstruktur og gate- og byromsstruktur. Mange av områdene er aktuelt å utvikle med stort innslag av boliger og næringsandelen bør i større grad bestå av arbeidsplassintensiv næring.

Eksisterende gate- og tomtestrukturer kan i varierende grad benyttes som grunnlag for en utvikling av områdene i ønsket retning. I mange av områdene er det behov for å avklare på overordnet nivå gjennomgående arealbruk for gateroms-, byroms- og bebyggelsesstruktur, samt teknisk, grønn og sosial infrastruktur og annet innhold som er viktig for en god utvikling. Dette er forhold som ikke kan sikres innenfor enkeltprosjekters avgrensning. En god utvikling av områdene vil være svært vanskelig å få til gjennom bitvis detaljregulering uten at de overordnede føringene er på plass. Ofte vil man også kunne oppnå en bedre, mer situasjonstilpasset og høyere arealutnyttelse hvis flere eiendommer planlegges i sammenheng.

Krav om at flere eiendommer skal undergis felles planlegging, innebærer et vilkår om en samlet planlegging og planløsning for å kunne ta deler av et slikt utbyggingsområde i bruk. Hensynssonen gir en felles ramme for planlegging, gjennomføring og virkemiddelbruk. Planlegging i slike områder vil kunne innebære samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging, infrastruktur, tiltak og drift for flere eiendommer sett under ett. Bestemmelsene til utviklingsområdene gir overordnede føringer for områdene og hvilke forhold som avklares gjennom felles planlegging.

4.2.3 Planprogram

Planprogram (pbl § 4.1) skal utarbeides for områdeeller detaljreguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planprogram fast-

setter planens mål, innhold og prosess. Planprogram kan gjøre den videre planprosessen raskere ved at det utarbeides for et større område som det i påfølgende prosess utarbeides flere detaljreguleringsplaner for.

Hensikten er å sikre at planene gjennomføres i hensiktsmessig rekkefølge samtidig som viktige felles interesser (offentlige rom, sosial- og teknisk infrastruktur, grønnstruktur) sikres gjennom utredningskrav og ved fastlegging av føringer for overordnede byplangrep. Planprogrammet gir forutsigbarhet med hensyn til prosess og alternativer og fastsetting av utredningsbehov samtidig som det muliggjør involvering og medvirkning tidlig i planprosessen av berørte parter. Bruk av planprogrammet på denne måten egner seg best i transformasjons- og utviklingsområder der det er stor kompleksitet og ulik fremdrift i utviklingen av de ulike delområdene. Det kan dermed differensieres mellom delområder med ulike tidshorisonter med hensyn til detaljeringsgrad og prosesskrav og behovet for å sikre et godt helhetlig grep. Planprogram vil være et viktig verktøy i utviklingsområdene som omfattes av hensynssone felles planlegging.

4.2.4 Uformelle planverktøy

Planredskaper som ikke er hjemlet i pbl, som for eksempel områdeprogram, områdeplan, prinsipplaner eller veiledende planer for offentlige rom (VPOR) kan inngå i planprosessen.

4.2.5 Byggetillatelse direkte på grunnlag av arealdelen

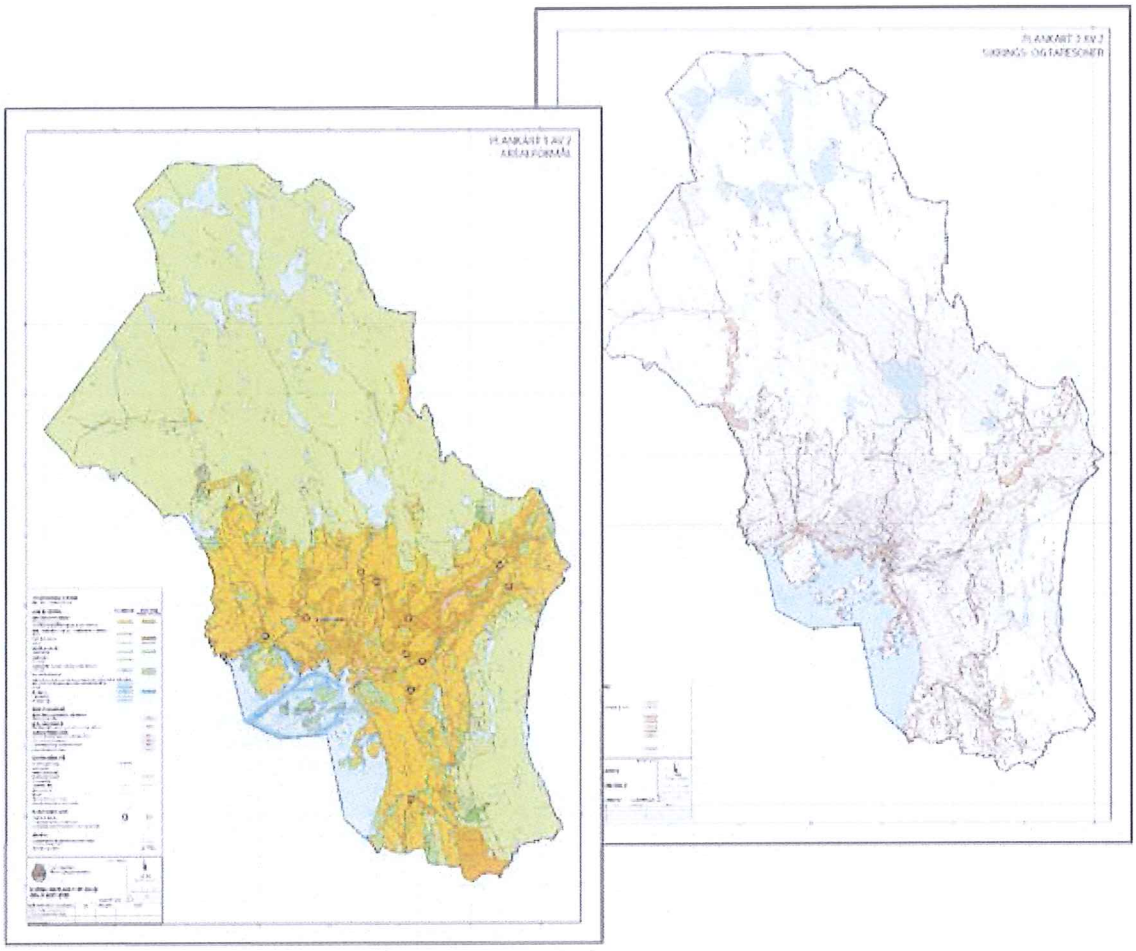
Med Oslos størrelse, fysiske egenskaper og omfang av byggeaktivitet er det et mål å kunne behandle prosjekter som er i samsvar med arealdelen og ikke medfører vesentlig virkning for miljø og samfunn uten forutgående reguleringsprosesser. Ut fra dette foreslås bestemmelser til arealdelen som åpner for 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 i Norges mest sentrale byområde. Soneplanen fra 1977 foreslås opphevet, da planen anses lite hensiktsmessig, og legger begrensninger for en stor andel av utviklingsområdene som ligger innenfor dette planområdet. I tillegg er et stort antall eldre underliggende reguleringsplaner, med tilknytning til Soneplanen, tatt med på listen over planer som vurderes opphevet (se vedlegg 5). 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 m² 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 ivaretatt.

4.2.6 Sammenheng mellom samfunnsdel og arealdel

Kommuneplanens juridisk bindende arealdel er en overordnet plan som viser sammenheng mellom fremtidig ønsket samfunnsutvikling (beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel) og fremtidig arealbruk. Arealdelen skal bygge på og detaljere de strategiske plankartene i del 1. Den skal også bekrefte eksisterende arealbruk/plansituasjon der denne er avklart og relevant. Videre skal arealdelen gi rammer og tilrettelegge for fremtidig arealbruk og fremtidig planprosess for senere avklaring av mer detaljert arealbruk. Ulike paragrafer for ulike tema skal sammen bidra til å knytte visjon, mål og strategier i samfunnsdelen sammen med arealdelen. For å lette lesingen vises i planbeskrivelsen for hver av de ulike temaene (fra kapittel ni) oversikt over hvilke paragrafer, arealplankart/hensynssoneplankart som benyttes for de respektive temaene.



5 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 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.

Plankartet er også tilgjengelig i en lagdelt pdf-fil.

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 oversiktelig og lesbart kartmateriale.
- Øvrige temakart er retningsgivende: T2 /T3 (luft) og T5 (kulturminnevern).

6 Bestemmelser

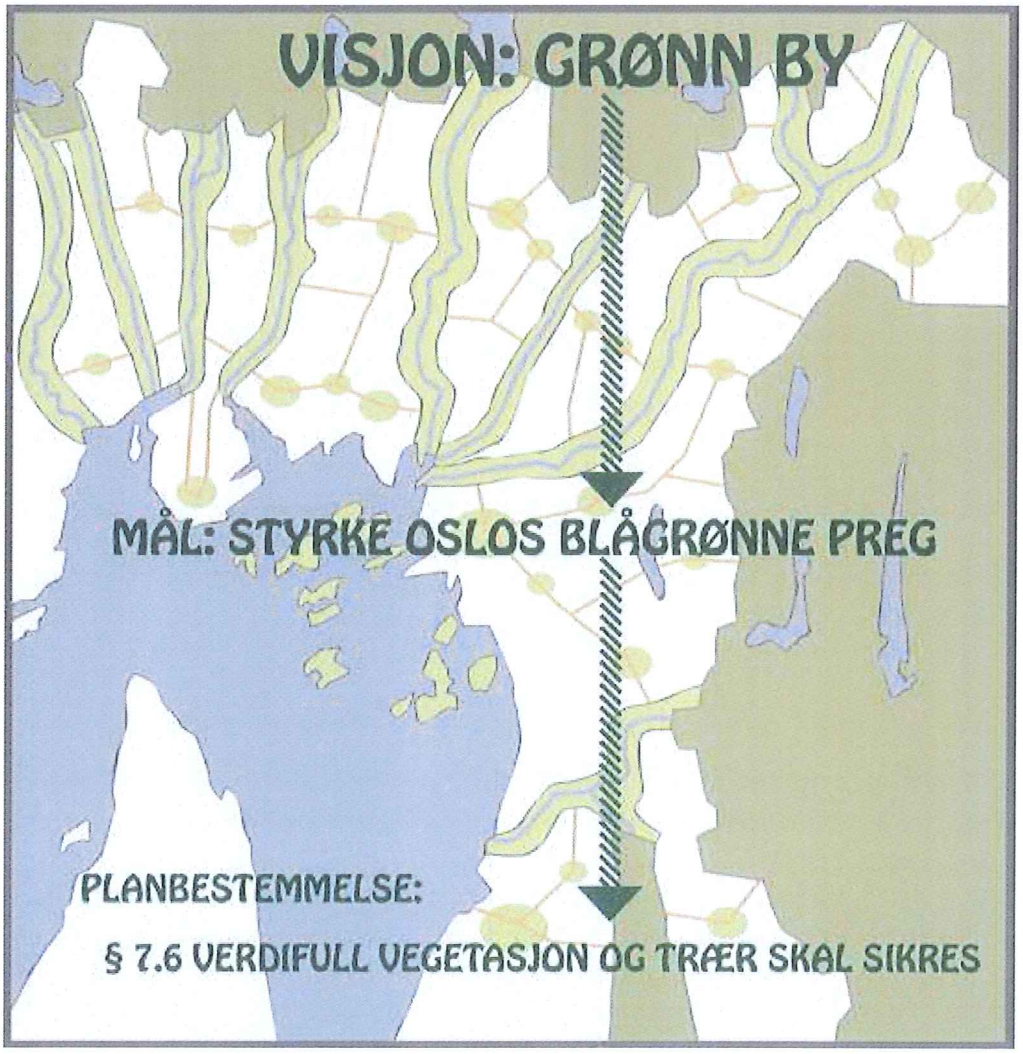
Ovennevnte juridisk bindende plankart utgjør sammen med planbestemmelsene arealdelens juridisk bindende dokumenter. Til sammen skal disse angi hovedtrekkene i den fremtidige arealdisponeringen og sette rammer og betingelser både for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen, samt gi forutsigbarhet 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.

Der det er behov for å konkretisere ulike fagtemaer ved å gi overordnede føringer, men ikke juridisk bindende bestemmelser, er retningslinjer benyttet. 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.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer:

§ 1 Virkninger av planen

§ 1.1 Planens virkeområde

Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Oslo kommune, som vist på hovedkart 1-2, hensynssonekart 2-2 samt temakart T1, T2/T3, T4, T5, T6 og T7 (alle datert 04.12.2013).
Følgende temakart er juridisk bindende:
T1 (støy), T4 (naturmiljø), T6 (storulykke) og T7 (blågrønn struktur i byggesonen).

§ 1.2 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre kommunedelplaner

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

§ 1.3 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre reguleringsplaner

Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med denne planen. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner.

Når arealformål til samferdsel og teknisk infrastruktur ikke fremgår av plankartet, er de eksisterende reguleringer av slike anlegg ikke i motstrid med denne planen og gjelder foran plankartet.

§ 2 Formålet med planen

§ 2.1 Formålet med planen

1. Kommuneplanens arealdel skal sikre en bærekraftig og klimanøytral byutvikling som ivaretar og videreutvikler byens bymessige, naturgitte og historiske kvaliteter, som byens landskap, blågrønn struktur og byområder med ulike byplangrep, arkitektur- og kulturminnekvaliteter.
2. Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for nødvendig vekst i bolig- og næringsutvikling og sosial, blågrønn og teknisk infrastruktur.
3. Det tilrettelegges for et utbyggingsmønster innenfor byggesonen basert på prinsipper for samordnet areal- og transport og videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport.
4. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet og barns oppvekstvilkår skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen.

Retningslinjer:

- *Byens fellesarealer, -anlegg og -bygninger bør gis høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet og være allment tilgjengelig.*
- *Oslo skal gjennom innovativ arkitektur tilstrebe å være et fremtidsrettet forbilde på livskvalitet, åpenhet og bærekraft.*

§ 3 Plankrav

§ 3.1 Plankrav (jf. pbl §§ 11-9 og 12-1)

Innenfor område markert som H810-1 (Stubberud, Furuset, Vækerø, Skøyen og Gjersrud-Stensrud) skal det foreligge godkjent områderegulering før utbygging tillates.

§ 3.2 Presisering av plankrav (jf. pbl §§ 11-10 nr.1 og § 12-1)

1. Krav om reguleringsplan på grunn av tiltakets konsekvenser – Etablering eller bruksendring som medfører økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning eller medfører andre vesentlige negative virkninger for nærmiljøet krever reguleringsplan.
2. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg, unntatt utviklingsområder i ytre by, kollektivknutepunkter, transformasjonsområder, hensynssone/båndleggingssone for kulturmiljø/naturmiljø eller regulert til bevaring: Kommunen kan gi unntak fra krav om detaljregulering for oppføring av nybygg/tilbygg/påbygg og bruksendring på tomteareal under 1500 m², dersom følgende kriterier oppfylles:

Generelt:

a. Tiltak skal opprettholde områdets gate- og byroms-

struktur, bebyggelsesstruktur samt dominerende volum og høyder på eksisterende bebyggelse, dersom annet ikke fremgår av godkjent plan. For u-områder i indre by kan det vurderes høyere gesimshøyder i henhold til § 11.1.2.

b. Tiltaket ivaretar bestemmelser og retningslinjer i denne planen.
c. Forholdet til annet lovverk er ivaretatt.
d. For prosjekter med mer enn 60 prosent boliger kan det gis unntak for tomter inntil 2 500 m².

Indre by:

e. Boligandelen utgjør følgende prosentandel av enkeltprosjekters bruksareal (BRA): minimum 20 prosent i Sentrum (U1), minimum 50 prosent i Kvadraturen, sentrumsranden og knutepunkter (U2), Akerselva og andre områder (U3) og strøksgater (U4), maksimum 10 prosent i institusjonelle utviklingsområder (U5) og minimum 80 prosent i øvrige områder.
f. Det etableres publikumsrettede funksjoner mot strøksgater (U4) og gater/byrom i Kvadraturen.

Ytre by:

g. Områdets dominerende arealformål opprettholdes.

Retningslinjer:

- *For mindre tiltak som ikke faller inn under pbl § 12-1 kan plankravet fravikes selv om tomtestørrelsen overstiger 1500 m².*
- *I områder med i hovedsak boligformål bør boligformålet søkes opprettholdt.*
- *Med «område» menes det aktuelle kvartal/husrekke samt tilgrensende kvartaler.*

§ 4 Vei (jf. pbl § 11-9 nr.3)

§ 4.1 Vei/gate

Ved regulering av nye gate- og veianlegg skal god og trafikksikker fremkommelighet for gående og syklende ivaretas. Anlegg i lokalsentra og sentrum innenfor Ring 1 eller langs strøksgater skal ha høy estetisk og materialmessig kvalitet.

Retningslinjer:

- *Offentlig teknisk infrastruktur skal søkes utformet i samsvar med de til enhver tids gjeldende tekniske standarder/normaler for Oslo kommune og anlagt slik at det sikres tilgang for nødvendig drift og vedlikehold.*
- *Gate- og veianlegg utenfor Ring 1, som omfattes av plan for hovedsykkelveinettet, skal søkes anlagt med sykkeltrasé, eller anvist med alternativ rute som utbygges sammen med gate- og veianlegget.*

§ 4.2 Vannforsyning, avløp og overvann (jf. pbl § 11-9 nr.3)

1. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.
2. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

Retningslinjer:

- *Overvannshåndtering bør også planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.*
- *Oslo kommunes veileder for overvannshåndtering er retningsgivende for overvannshåndteringen.*
- *Naturlige flomveier fremkommer på kommunes kart over urbane dreneringslinjer.*
- *Oslo kommunes til enhver tid gjeldende norm for Blågrønn faktor (BGF), Grønn arealfaktor (GAF) eller tilsvarende metode, er retningsgivende for å sikre tilstrekkelige arealer og opparbeiding av disse for vannhåndtering og vegetasjon.*

§ 4.3 Fjernvarme (jf. pbl § 11-9 nr.3)

1. Byggverk som ligger innenfor område hvor det etter energiloven av 29.06.1990 er gitt konsesjon for fjernvarme skal tilknyttes fjernvarmeanlegget og tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme i henhold til de enhver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av bystyret.

Retningslinjer – Alternativ 1:

- *Krav om tilknytning til fjernvarme kan fravikes:*
  - For søknadspliktige hovedombygginger som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for lavenergiklasse 1 i NS3700 for boligbygg eller lavenerginivå i NS3701 for næringsbygg.
  - For nybygg som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for passivhus i NS3700 for boligbygg eller NS3701 for næringsbygg. Den til enhver tid gjeldende versjon av standardene skal legges til grunn for beregningen.
  - Når varmebehovet dekkes i sin helhet av annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet eller fossile brensler, eller netto varmebehov er mindre enn 15 000 kWh/år.
  - Når det er tvilsomt om fjernvarme vil bli ført frem til tomten i løpet av de nærmeste 5 år.

Retningslinjer – Alternativ 2:

- *Krav om tilknytning til fjernvarme kan fravikes:*
  - Når Hafslund ikke ønsker å tilby tilknytning
  - Når det er tvilsomt om fjernvarme vil bli ført frem til tomten i løpet av de nærmeste 5 år.
- *I vurderingen av om det skal gjøres unntak fra tilknytningsplikten etter § 27-5, bør det tillegges særlig vekt dersom den alternative løsningen er innovativ og prøver ut ny teknologi som gir miljømessige og klimamessige bedre løsninger enn fjernvarme.*

§ 5 Rekkefølgekrav

§ 5.1 Rekkefølgekrav (jf. pbl § 11-9 nr.4)

1. I reguleringsplan skal det vurderes å stille rekkefølgekrav for nødvendig teknisk infrastruktur, blågrønn struktur, offentlige rom (gater og plasser), energiforsyning, omlegging/kabling av høyspentlinjer, uteoppholdsareal, samt leke- og idrettsområder og kulturelle funksjoner.
2. Blågrønn struktur, herunder overflatevann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 6 Funksjonskrav

§ 6.1 Universell utforming (jf. pbl § 11-9 nr.5)

1. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

Retningslinjer:

- *Viktige bevaringsverdige bygg og anlegg, med publikumsrettede funksjoner, skal søkes utformet etter prinsippet om universell utforming innenfor rammen av byggets arkitektonisk strukturerende elementer.*

§6.2 Vann- og vegetasjonskvaliteter ved tiltak (jf. pbl §§ 11-9 nr. 3, nr.5 og nr. 6)

1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det, i tillegg til leke- og oppholdsarealer, sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon.

Retningslinjer:

- *Oslo kommunes til enhver tid gjeldende norm for Blågrønn faktor (BGF), Grønn arealfaktor (GAF) eller tilsvarende metode, er retningsgivende for å sikre tilstrekkelige arealer og opparbeiding av disse for vannhåndtering og vegetasjon.*
- *Arealer benyttet til BGF/GAF kan også benyttes til andre formål som ikke er i konflikt med BGF/GAF (for eksempel leke- og oppholdsareal eller uteareal).*
- *Følgende minimumsfaktorer iht. norm for BGF anbefales sikret:*
  1. *Prosjekter i indre by (jf. bestemmelsesgrense)/ kollektivknutepunkter (som vist på plankartet): 0,7*
  2. *Prosjekter i ytre by: 0,8*
  3. *Allment tilgjengelige gater og plasser: 0,3.*

§6.3 Skoler og barnehager (jf. pbl §§ 11-9 nr.5 og 11-10 nr.2)

1. Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts- og fritidsaktiviteter i nærmiljøet. Ved større utbygginger av skoleanlegg skal flerbrukshall vurderes innpasset i anlegget.

2. Skoleanlegg og barnehager skal gis høy arkitektonisk kvalitet i utformingen.

§ 6.4 Utearealer for boliger, skoler og barnehager (jf. pbl § 11-9 nr.5)

1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal søkes bevart. Arealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen eller nærmeste etterfølgende sommerperiode.

Retningslinjer:

- *Ved regulering og søknad om tillatelse bør det dokumenteres i hvilken grad utearealer sikres i henhold til de enhver tids gjeldende normer/retningslinjer.*

§ 6.5 Utomhusplan (jf. pbl § 11-9 nr.5)

1. Ved regulering eller søknad om tillatelse kan kommunen kreve utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt bruk og opparbeidelse av utearealene.

Retningslinjer:
Utomhusplan bør 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 som skal bevares/felles og ny vegetasjon*
- *gjerder, stottemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner*
- *returpunkt, avfallsbronner og avfallsbeholdere, samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy*
- *håndtering av overvann og snø*

Der kommunen finner det nødvendig vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.

§ 6.6 Skilt og reklame (jf. pbl § 11-9 nr.5)

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

§ 6.7 Parkering (jf. pbl § 11-9 nr.5)

1. Nødvendig arealer for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel skal sikres i plan- og byggesaker.

Retningslinjer:

- *De til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for bolig og næring skal være retningsgivende for plan- og byggesaksbehandlingen.*
- *Ved allment tilgjengelige parkeringsanlegg bør det etableres ladestasjoner for elbiler.*
- *Ved regulering av stasjoner og holdeplasser på banenettet bør det avsettes overdekket areal til sykkelparkering med tilstrekkelig kapasitet.*

§ 6.8 Boligtyper og leilighetsstørrelser (jf. pbl § 11-9 nr.5)

1. I reguleringsplaner kan boligtyper og -størrelser fastsettes for å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og -størrelser i de ulike byområdene.

Retningslinjer:

- *Den til enhver tid gjeldende norm for leilighetsfordeling skal være retningsgivende ved plan- og byggesaksbehandlingen, i de bydeler den gjelder for. For å oppnå en mer balansert leilighetssammensetning i større byområder med ensidig leilighetssammensetning bør normen kunne fravikes.*

§ 7 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap

§ 7.1. Støy (jf. pbl § 11-9 nr.6)

1. Temakart for støy T1, datert 04.12. 2013, skal legges til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.
2. Dokumentasjonskrav:

a. Ved regulering, der støyforholdene overskrider anbefalt grense i de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal støyforholdene dokumenteres.
b. For byggesaker med støyfølsomt bruksformål i små-

husområder i område C, angitt på temakart T1 for støy (deriblant områder innenfor Småhusplanen, S-4220), må plan for tiltak som dokumenterer støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

3. For støyfølsomt bruksformål gjelder, iht. temakart for støy:

a. Utenfor avvikssonen, område A, gjelder de anbefalte støygrensene i de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen.

b. I avvikssonen, område B, kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone (deriblant områder innenfor Småhusplanen, S-4220). Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 1 i T-1442/12.

4. Stille områder (områder med særlig hensyn til friluftsliv i lite støypåvirkede omgivelser), angitt på temakart for støy: Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retninglinjer for støy i arealplanleggingen, skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

§ 7.2 Luftkvalitet (jf. pbl § 11-9 nr.6)

1. Ved regulering og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensning skal det vurderes gjennomført tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

Retningslinjer:

- *Temakart luftsoner T2 og T3, datert 04.12. 2013, skal være retningsgivende for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved regulering av og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensning, skal anbefalte grenser for luftkvalitet i T-1520 (/ de til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen) være retningsgivende.*

§ 7.3 Estetikk, byforming og landskapstilpasning (jf. pbl § 11-9 nr.6)

1. Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser), landskaps- og vegetasjonselementer sikres.
2. Tiltak skal utformes bevisst i forhold til viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle byggverk, viktige kulturminner og landskapstrekk og slik at material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas.
3. Særlig høy arkitektonisk kvalitet på allment tilgjengelige bygg og anlegg skal sikres i plan- og byggesaksbehandlingen.
4. Innholdet i Juridisk bindende retningslinjer for endringsarbeider på tak, for Torshovkvartalene, fastsatt 17.10. 2001, gjelder for plan- og byggesaksbehandlingen og følger som vedlegg til kommuneplanens arealdel.
5. Nye gater og byrom skal i størst mulig grad følge eksisterende terreng. Viktige historiske spor skal ivaretas.
6. For gater og byrom i Indre by:

a. Overbygging av gater og byrom tillates bare i forbindelse med betydelige barrierer som jernbanespor, trafikerte gater/veier og lignende.

b. Eksisterende gater og byroms avgrensning og linjeføring skal være førende for utforming av nye prosjekter. Sammenslåing av eksisterende kvartaler og gjenbygging av gater tillates ikke.

§ 7.4 Kabler og ledninger (jf. pbl § 11-9 nr.6)

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

§ 7.5 Antennemaster og anlegg for mobilt kommunikasjonsnett (jf. pbl §11-9 nr.6 og7)

1. Plassering av antennemaster i friområder, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

§ 7.6 Naturmiljø (jf. pbl § 11-9 nr.6)

1. Temakart naturmiljø T4, datert 04.12.2013, skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. For områder med registrerte naturverdier vist på temakart for naturmiljø gjelder følgende bestemmelser: I områder hvor det er registrert naturverdier med nasjonal verdi (A-områder) tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene. I områder hvor det er registrert naturverdier med regional verdi (B-områder) skal det foreligge særlige grunner for å tillate tiltak som kan forringe naturverdier. I områder hvor det er registrert naturverdier med lokal verdi (C-områder) skal tiltak som kan forringe naturverdiene søkes unngått. For verneverdige kulturminner og kulturmiljøer angitt på Byantikvarens Gule liste, som helt eller delvis faller sammen med overnevnte lokaliteter, skal hensynet til naturverdiene balanseres mot hensynet til skjøtsel, vedlikehold og annen ivaretakelse av kulturminneverdiene.
3. Ved regulering skal verdifull vegetasjon og trær sikres.

Retningslinjer:

- *I byggesonen skal større trær søkes bevart. Større trær defineres som trær med stammeomkrets over 150 centimeter, målt 1 meter over terreng.*
- *Det bør ikke gjennomføres tiltak som skader større trærs røtter og krone eller reduserer trærnes vekstvilkår (foruten felling av døde eller dokumentert syke trær).*
- *Før tiltak eventuelt tillates i områder hvor det er registrert naturverdier med regional og lokal verdi, skal naturverdiene være grundig utredet og vurdert.*
- *I områder hvor det er registrert naturverdier med regional verdi skal tiltak som hovedregel underordnes naturverdiene. Det skal gjennomføres avbøtende tiltak for å forebygge skade på naturforekomsten av tiltaket.*
- *I områder hvor det er registrert naturverdier med lokal verdi skal tiltak avveies i forhold til naturverdiene. Avboting av skade og ulempe for naturverdiene skal vurderes.*
- *For alle typer fredede kulturminner gjelder kulturminneloven og fredningsbestemmelsene for de enkelte lokalitetene foran kommuneplanens bestemmelser.*

§ 7.7 Midlertidige og transportable konstruksjoner og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr.6, jfr.§ 30-5)

1. Midlertidige paviljonger og brakker skal plasseres og utformes slik at hensynet til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur ivaretas.
2. Søknad om midlertidig rigg og anleggsområder skal redegjøre for plassering, utforming, omfang og varighet, uteoppholdsareal, vei/parkering og støy.

Retningslinjer:

- *De til enhver tid gjeldende retningslinjer for midlertidige boligbrakker skal være retningsgivende for plan- og byggesaksbehandlingen.*

§ 8 Kulturmiljø

§ 8.1 Kulturmiljø – generelt (jf. pbl § 11-9 nr.7)

1. I plan- og byggesaksbehandlingen (for tiltak etter loven) skal kulturminner og kulturmiljøer dokumenteres, og det skal vises hvordan viktige kulturminneverdier ivaretas.
2. Ved søknad om rammetillatelse for tiltak som kan berøre automatisk fredede kulturminner etter kulturminneloven, skal det fremlegges dokumentasjon fra antikvarisk myndighet som viser at tiltaket ikke kommer i konflikt med kulturminnene eller dokumentasjon på at forholdet tidligere er avklart.

Retningslinjer:

- *Temakart kulturminnevern T5, datert 04.12.2013, skal være retningsgivende for plan- og byggesaksbehandlingen*
- *I kategori I-områder, angitt på temakart for kulturminnevern skal bevaringsverdier søkes ivaretatt. Nye tiltak bør lokaliseres og utformes slik at viktige elementer i eksisterende gate-, byroms-, og bebyggelsesstruktur videreføres.*
- *I kategori II-områder, angitt på temakart for kulturminnevern, skal bevaringsverdier søkes ivaretatt i områdets videreutvikling. Hensynet til bevaring skal vurderes og avveies mot andre hensyn i plan- og byggesaksbehandlingen.*
- *Byantikvaren skal gis anledning til å avgi uttalelse i plan- og byggesaker for ytre endringer for eiendommer, bygninger og anlegg angitt på Gul liste og NB-registeret.*

§ 9 Miljøoppfølging og overvåking

§ 9.1 Kvalitetsprogram for miljø og energi (jf. pbl § 11-9 nr.8)

1. Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000 m² BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi for godkjenning av Oslo kommune ved plan- og bygningsmyndighet.

Retningslinjer:

- *Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil mht transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.*

§ 9.2 Områder som kan være utsatt for brann og eksplosjonsfare (jf. pbl § 11-9 nr.8)

1. Temakart storulykke T6, datert 04.12. 2013, skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.
2. Innenfor aktsomhetssonen, som viser område som kan være utsatt for brann og eksplosjonsfare, angitt på temakart for storulykke, skal det sammen med søknad om tiltak som innebærer permanent opphold av personer, slik som etablering av boliger, skoler, barnehager, andre institusjoner og lignende, foreligge en kartlegging og vurdering av den påvirkning det farlige anlegg utgjør for tiltaket. Tillatelse kan ikke gis med mindre tiltaket kan sikres tilfredsstillende med eventuelle avbøtende tiltak.

§ 10 Marka

§ 10.1 Marka (jf. pbl §§ 11-10 nr.1 og 2, 11-11 nr.1 og 2)

1. Innenfor områder avsatt til LNF tillates ikke bygge- og anleggstiltak (jf. pbl § 1-6). Etter en konkret vurdering og Fylkesmannens samtykke etter Markaloven, vil følgende tiltak kunne godkjennes: gjenoppbygging etter brann for godkjent spredt bolig- og fritidsbebyggelse, fasadeendring, oppgradering og mindre utvidelser av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, oppføring av kårboliger, etablering av miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering samt riving av ikke verneverdige bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
2. Innenfor LNF – areal for spredt boligbebyggelse (Sørkedalen), angitt på plankart 1-2, tillates oppført inntil 40 boliger i grupper på 3–6 boliger. Feltstørrelse for den enkelte boliggruppe skal være 5–10 daa. Maksimal utnyttelse for den enkelte tomt innenfor boliggruppen skal være 300 m² BRA inkludert garasje og boder. Ved søknad om tiltak for boliger, skal det fremlegges samlet tomtedelings- og utomhusplaner for boliggruppen som viser atkomst, felles uteoppholdsareal og parkeringsplasser for bil og sykkel. Boligene skal grupperes i tun rundt felles uteoppholdsareal, og gode terreng- og landskapstilpasninger sikres og dokumenteres. Viktige eksisterende turstier og løyper skal opprettholdes. Avgrensning av arealene kan justeres i forbindelse med byggesaksbehandlingen.
3. For områder langs vassdrag inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det forbudt å sette i verk bygge- og anleggstiltak som er nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2, dersom annet ikke er angitt i plan.
4. Skar leir, avsatt til LNF:

a. For å sikre bygningsmassens vern og vedlikehold, kan eksisterende bebyggelse benyttes til bolig/næring/undervisning/kultur innenfor tillatte utslippsrammer.
b. Alternative lokale vann- og avløpsløsninger kan tillates forutsatt at drikkevannskilden etter gjeldende sektorlovgivning ikke forurenses.

5. Aktivitetssone, avgrenset med bestemmelsesgrense:

a. Området kan benyttes som tilrettelagt friluftsområde med tiltak for fysisk aktivitet og friluftsliv/idrett for ulike alders- og brukergrupper. Dette forutsetter at tiltakene lokaliseres og utformes slik at viktige landskapselementer og naturverdier ivaretas. Mindre tekniske bygg i tilknytning til anlegget kan tillates med en øvre begrensning på 50 m² BYA.
b. I aktivitetssonen kan det tillates en større grad av tilrettelegging, herunder landskapsbearbeiding og skjøtsel, for å forebygge slitasje på grunn av intensiv bruk.

6. Turdrag/turvei: Traseer for nye eller utvidede helårstraseer og skiløyper tillates som vist på plankartet og kan justeres ved byggesaksbehandlingen. Traseer skal ha god tilpassing til landskapet og ta hensyn til viktige natur- og verneverdier.
7. Huken, avsatt til grønnstruktur: Området tillates brukt til funksjoner knyttet til kultur, idrett og

friluftsliv. Tekniske konstruksjoner og tilhørende bygninger som er nødvendig for angitte formål tillates. Området må gis en naturlig landskapsform og tilføres nødvendige masser og beplantes.

8. Grønmo, avsatt til grønnstruktur: Området avsettes til grønnstruktur med flerbrukspark og med mulighet for innpassing av anlegg for kommunalteknisk virksomhet – gjenvinningsanlegg, kompostering og ombruk med mer, nærmere fastsatt i detaljreguleringsplan.

Retningslinjer for aktivitetssone:

- *Med tiltak menes utendørs anlegg som for eksempel anlegg for ski/skileik, ballfelt, sykkeltraseer, lysløyper, klatreanlegg og skateboardanlegg.*
- *I plan- og byggesaksbehandlingen skal det legges vekt på landskapstilpasning, allmennhetens tilgjengelighet og støy. Viktige bekkedrag og turstier bør ivaretas.*
- *Ved utforming av anlegg bør det i størst mulig grad benyttes naturmaterialer og avdempet belysning og farger.*

§ 11 Bebyggelse og anlegg

§ 11.1 Indre by: utviklingsområder og transformasjonsområder (jf. pbl § 11-9 nr.5)

1. Utviklingsområder og transformasjonsområder i indre by skal vurderes med høy tetthet og sikre høy bymessig/arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur og gode gate- og byrom. Området skal videreføre omkringliggende nettverk av offentlige rom og forbindelser.
2. For områder avsatt som utviklingsområder i plankart 1-2, kan det vurderes høyere gesimshøyde enn områdets dominerende høyder, dersom etasjer avtrappes for å innordne seg gatestrekningens høyeste dominerende fasadegesims. Avtrapping skal hensynta best mulig solforhold mot syd og vest for tilliggende byrom, strøksgater og gårdsrom.

Retningslinjer:

- *Det kan vurderes tillatt inntil 30 meter gesimshøyde (inntil 42 meter langs ring 1).*
- *I strøksgater (angitt på plankart 1-2 som U4) bør det ikke tillates mønehøyder på mer enn 7 meter over kvartalets/gatestrekningens høyeste dominerende gesimshøyde.*

§ 11.2 Ytre by: utviklingsområder, kollektivknutepunkter og stasjonsnære områder (jf. pbl § 11-9 nr.5)

1. I utviklingsområder i ytre by angitt på plankart 1–2 skal følgende sikres gjennom felles planlegging:

a. Avsetting av nødvendig areal til teknisk, sosial (skole, barnehage, sykehjem mv.), blågrønn og kulturell infrastruktur, samt idrettshaller/-anlegg.
b. Bymessig utforming av området, gjennom høy tetthet og arkitektonisk kvalitet, finmasket gate- og byromsstruktur, variert arealbruk, utadrettede funksjoner i 1. etasje i sentrale gater/byrom, gode solfylte byrom og integrering av viktige eksisterende stedskvaliteter.
c. Stasjonsområde for skinnegående trafikk skal gis en sentral rolle som sted, med offentlige byrom og sosiale/kulturelle og andre publikumsrettede funksjoner.
d. God tilgjengelighet, med prioritering av gang- og sykkeltrafikk, sammenhengende grønnstruktur og gate- og byromsstruktur, både internt og til tilstøtende områder skal sikres.
e. God gang- og sykkeltilgjengelighet til kollektivmidler og effektive bytter mellom kollektivmidler skal sikres.
f. Vei- og gatesystemet skal prioritere lokalsamfunnet fremfor gjennomgangstrafikk.
g. Tilfredsstillende skjerming mot støy- og luftforurensning gjennom lokalisering og utforming av bebyggelse skal inngå.

2. Områder ved kollektivknutepunkter skal vurderes utviklet med høy tetthet, og sikres høy bymessig/arkitektonisk kvalitet og gode gate- og byrom.
3. For andre stasjonsnære områder skal det vurderes økt tetthet, med god bymessig/arkitektonisk kvalitet og gode gate- og byrom.
4. Pkt. 1 a-g skal være retningsgivende for områder ved kollektivknutepunkter og stasjonsnære områder som vurderes egnet for bymessig utvikling.

Retningslinjer:

- *For utviklingsområder i ytre by uten kollektivknutepunkt bør det være en samlet områdeutnyttelse på 100 prosent.*

- *For utviklingsområder i ytre by med kollektivknutepunkt bør det være en samlet områdeutnyttelse på 125 prosent, med høyest utnyttelse rundt kollektivknutepunktet.*
- *Innenfor områder der det er registrert særlig viktig kulturminneverdier, naturverdier eller andre funksjoner viktige for områdets identitet bør disse bevares og videreutvikles som kvaliteter for fremtidig byutvikling.*

§ 11.3 Beredskapssenter på Alnabru/annet bygg og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr.5)

Virksomheten skal i minst mulig grad gi miljøbelastninger for omkringliggende områder, særlig for støyømfintlige områder. Anlegget skal gis en utforming som styrker Alna Miljøparks rolle og bruk. Endelig program og innhold avklares i detaljreguleringsprosessen.

§ 12 Grønnstruktur

§ 12.1 Grønnstruktur generelt (jf. pbl §§ 11-9 nr.6 og 11-10 nr.2)

1. Områder avsatt til grønnstruktur skal utvikles og tilrettelegges for opplevelse, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten. Områder med nasjonalt og regionalt viktige natur- eller kulturminneverdier skal forvaltes på en måte som ivaretar verdiene.

Retningslinjer:

- *Tilrettelagte lekeområder mot gater og veier nær trafikkårer bør sikres mot trafikk ved hel eller delvis inngjerding/beplantning eller lignende.*

§ 12.2 Grønnstruktur – idrettsanlegg (jf. pbl § 11-10 nr.1)

1. På eksisterende idrettsanlegg som ligger innenfor areal avsatt til grønnstruktur kan det gjennomføres tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav b, c, e, f og i (vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak, fasadeendring/riving/oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner/plassering av skilt- og reklameinnretninger) uten detaljregulering.

§ 12.3 Ivaretakelse av grønnstruktur for øvrig (jf. pbl §11-9 nr. 6)

1. Temakart blågrønn struktur T7, datert 04.12.2013, skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.
2. Langs viktige kommunikasjonsårer angitt på temakartet, skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær, eller hvor det er behov for supplering, skal det i forbindelse med større tiltak så langt det er mulig plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis. Det forutsettes at viktige bevaringshensyn samtidig ivaretas. Treplantingsprinsipp og artsvalg skal vurderes og begrunnes ut fra landskaps-, byrom og kulturmiljøhensyn. For gater og veier på Byantikvarens Gule liste, skal tiltak etter denne bestemmelsen forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Retningslinjer:

- *Byggesonen bør ha en dekningsgrad av planmessig sikrede parker innenfor angitte gangavstander langs offentlig vei i henhold til følgende norm:*
  1. *Park på minimum 1 dekar innenfor 250 meter gangavstand (indre by)*
  2. *Park på minimum 5 dekar innenfor 500 meter gangavstand (indre og ytre by)*
- *Ved tiltak som omfatter 40 000 m² BRA eller mer, eller i områder hvor det gjennom parallelle utviklingsprosjekter planlegges utbygging av totalt 40 000 m² BRA eller mer, skal det sikres park på minimum 1 dekar innenfor 250 meter gangavstand (indre by). Det skal også foretas en vurdering av parksituasjonen i området med hensyn på parkenes kvaliteter som angitt nedenfor og parkenes kapasitet i forhold til befolkningen i området. Dersom parksituasjonen ikke er tilfredsstillende har kommunen anledning til å kreve sikring av parker. Kommunen har anledning til å kreve større park avhengig av størrelsen på tiltaket.*
- *Innenfor områder med behov for park angitt på temakartet gjelder følgende retningslinjer:*
  I disse områdene tillates ikke omdisponering av etablerte eller egnede lekearealer for barn og unge, med mindre det dokumenteres at ny

utbygging vil føre til en bedret totalsituasjon for barns lek/grønnstrukturen i området. Uttalelse fra representant for barn og unge i plansaker skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

Innenfor område med behov for park på minimum 5 dekar

Ved tiltak som omfatter 40 000 m² BRA eller mer, eller i områder hvor det gjennom parallelle utviklingsprosjekter planlegges utbygging av totalt 40 000 m² BRA eller mer, skal park etableres innenfor 500 meter gangavstand (indre og ytre by) og med kvaliteter som angitt nedenfor.

Innenfor område med behov for park på minimum 1 dekar

Ved tiltak som omfatter 20 000 m² BRA eller mer, eller i områder hvor det gjennom parallelle utviklingsprosjekter planlegges utbygging av totalt 20 000 m² BRA eller mer, skal park etableres innenfor 250 meter gangavstand (indre by) og med kvaliteter som angitt nedenfor.

Ved tiltak som omfatter mindre bruksareal skal det vurderes hvordan normer for minimumsdekning av parker ivaretas. Kommunen kan kreve at det sikres park på grunnlag av dokumentasjonen.

- *Nye parker bør lokaliseres på steder med gode solforhold og god utsikt, og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Lokalisering, avgrensing og utforming av parken bør legge til rette for allsidig bruk og for ulike alders- og brukergrupper. Parken bør utgjøre et sammenhengende areal, ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet og ha et åpent uttrykk. Parken bør ha en tydelig avgrensing mot private arealer, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang/sykkelvei. Parken bør reguleres til friområde og være tilgjengelig for allmennheten.*
- *Fremtidige turdrag bør ha en bredde på 30 meter. Avmerkede krysningspunkter bør gis en tydelig, trafikksikker utforming som gir prioritet til turveien eller andre viktige gangforbindelser.*

§ 13 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

§ 13.1 Ankringssone (jf. pbl § 11-11 nr.3)

1. Innenfor ankringssonen, vist med bestemmelsesgrense på plankart 1-2, må det ikke gjennomføres tiltak eller etableres installasjoner som forringer mulighetene til ankring.

§ 13.2 Farled (jf. pbl § 11-11 nr.3)

1. Innenfor farledsarealene, vist på plankart 1-2, kan tiltak som sikrer trygg og effektiv ferdsel for gods- og passasjerskip gjennomføres. Herunder inngår utdyping og massehåndtering, der dette ikke er i strid med nasjonalt eller regionalt viktige naturforekomster eller kulturminner. Rene masser kan deponeres på sjøbunnen innenfor disse områdene. Dersom det finnes forurensede masser, må disse håndteres etter gjeldende regelverk.
2. Innenfor farledsarealene kan tiltak iverksettes uten regulering for å oppnå følgende minimumsdybder: Farledstraseen merket "Dynaløpet" på plankart 1-2, skal ha en minimum seilingsdybde på 12 meter og traseen "Østre løp" skal ha en minimum seilingsdybde på 14 meter. Minste bredde på traseene er 150 meter og er angitt på plankartet.
3. Innenfor tiltaksområdet Blindskjærbåen mellom Bleikøya og Sjursøya, merket FU på plankart 1-2, skal tiltak konsekvensutredes før det gis tillatelse etter pbl.

§ 13.3 Vassdrag (jf. pbl §§ 11-11 nr. 3 og 6 og 11-9 nr. 6).

1. Temakart blågrønn struktur T7, datert 04.12.2013, skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.
2. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.

Retningslinjer:

- *Hovedløpene i de ti vassdragene i Oslo er som følger: Lysakerelva, Mærradalsbekken, Hoffselva/Holmenbekken, Frognerelva/Sognsvannbekken, Akerselva, Hovinbekken, Alna, Ellingsrudelva, Ljanselva og Gjersøelva. Andre deler av hovedvassdragene og bekker for øvrig betegnes som sidelop.*

- *Innenfor en sone på minimum 20 meter fra vannkant for hovedløp og minimum 12 meter fra vannkant for sideløp bør det ikke oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep. Etablering av turveier samt nødvendige endringer for bruk og aktivisering av eksisterende bygninger, anlegg og landskap som tjener allmennheten kan tillates. De byggefrie beltene bør så langt som mulig være allment tilgjengelige der dette ikke kommer i konflikt med natur- og landskapsverdier. Innenfor det byggefrie beltet bør det sikres areal for naturlig kantvegetasjon, jf. vannressursloven § 11.*
- *Lukkede elvestrekninger og sidebekker angitt på temakart T7 bør søkes gjenåpnet. Gjenåpnede vassdrag bør tilrettelegges som opplevelseselement med høy estetisk kvalitet for å styrke den blågrønne strukturen, og i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmennheten. Der forholdene ligger til rette for det bør elv/bekk i størst mulig grad gjenåpnes i sine historiske bekkeløp. Der vassdragets omgivelser har en bymessig karakter og hvor tilgangen til ubebygde arealer er begrenset, bør det vurderes en mer bymessig utforming med høy materialstandard for det gjenåpnede vassdraget.*

§ 14 Hensynssone sikrings-, støy- eller faresone

§ 14.1 Hensynssone drikkevannkilde med tilhørende nedbørsfelt H 110 (jf. pbl § 11-8 a))

1. I sonen er tiltak med fare for forurensning av drikkevannskilde ikke tillatt.
2. For områder som omfattes av reguleringsplanene for Solemskogen og Sørbråten vedtatt av Oslo bystyre 08.06.2011 gjelder bestemmelser angitt i reguleringsplan, slik disse er stadfestet av Miljøverndepartementet.

§ 14.2 Hensynssone restriksjoner for anlegg i grunnen og tiltak ved tunnelåpninger H 190-1, -2 og -3 (jf. pbl § 11-8 a))

1. Innenfor sone H190-1 (eksisterende trasé for t-bane/jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.
2. Innenfor sone H190-2 (fremtidig trasé for t-bane/jernbane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget/jernbaneanlegget.
3. Innenfor sone H190-3 (trasé for veitunnel) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.
4. Innenfor sone H190-4 (trasé for Midgardsormen og Bekkelaget renseanlegg) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra Vann- og avløpsetaten Oslo kommune.
5. Innenfor sone H190-5 (oljesisterne) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra anleggseier.
6. Ved tunnelåpninger for vei, jernbane eller t-bane innenfor hensynssonene H190-1, H190-2 og H190-3, skal det ikke igangsettes tiltak etter pbl nærmere enn 50 meter fra riksvei, 30 meter fra jernbane/t-bane og 15 meter fra kommunal vei før uttalelse fra berørt samferdselsmyndighet foreligger, dersom annet ikke er angitt i plan.

§ 14.3 Hensynssone ras- og skredfare H 310 1-2 (jf. pbl § 11-8 a)

1. For sone H310-1, som angir områder med mulig fare for større kvikkleireskred (sonen viser kartlagte mulig utløsningsområder og ikke mulig utrasområder), tillates ikke tiltak som kan utløse slike skred. Ved regulering og søknad om tiltak kreves fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.
2. For sone H310-2, som angir områder med mulig steinsprangfare (sonen viser utløsnings- og utrasområde), tillates ikke tiltak som kan utløse/rammes av steinsprang. Ved regulering og søknad om tiltak kreves fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

Retningslinjer:

- *Kvikkleire og fare for kvikkleireskred i marine avsetninger kan også forekomme utenfor den kartlagte hensynssonen. Her bør også fagkyndig ROS-analyse/fareutredning som ivaretar de til enhver tid gjeldende forskrifter utføres.*

§ 14.4 Hensynssone stormflo og elveflom H 320 1-2 (jf. pbl § 11-8 a)

1. For sone H320-1, som angir områder med mulig fare for stormflo, tillates ikke tiltak som kan påvirke/bli påvirket av stormflo. Ved regulering og søknad om tiltak kreves fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.
2. For sone H320-2, som angir områder med mulig fare for elveflom, tillates ikke tiltak som kan påvirke/bli påvirket av flom. Ved regulering og søknad om tiltak kreves fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

§ 14.5 Hensynssone forurenset grunn/deponi H 390 (jf. pbl § 11-8 a)

1. For sone H390, områder med påvist eller mulig forurenset grunn/nedlagt avfallsdeponi, skal tiltak etter pbl §§ 20-1 og 20-2 utføres slik at forurenset grunn fjernes eller sikres i henhold til krav fra forurensningsmyndigheten.
2. Søknadspliktige bygge- og gravearbeider kan ikke igangsettes innenfor sonen uten tillatelse fra Oslo kommune og forurensningsmyndigheten på grunn av mulig forurenset grunn.

§ 15 Hensynssone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø

§ 15.1 Hensynssone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 pkt c)

Retningslinjer:

- *Områder med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljo er vist som hensynssone H 570 i plankart 1–2 og temakart T5 kulturminnevern.*

§ 16 Hensynssone for båndlegging i påvente av vedtak etter pbl

§ 16.1 Hensynssone for båndlegging - naturmiljø H 710 (jf. pbl § 11-8 d)

1. Områder innenfor sone H 710 båndlegges i påvente av vedtak etter pbl.

§ 17 Hensynssone med krav om felles planlegging for flere eiendommer samt omforming

§ 17.1 Hensynssone for krav om felles planlegging H-810 (jf. pbl § 11-8 e))

1. Innenfor utviklingsområder avgrenset med hensynssone H-810-2 jf. pbl § 11-8 e) stilles det krav om felles planlegging for hvert hensynssonefelt før gjennomføring av tiltak.
2. Kommunen kan gjøre unntak fra krav om felles planlegging i hensynssone H-810 for større områder som nylig har vedtatt planprogram/områdeprogram eller andre veiledende dokument som har samme funksjon som felles planlegging etter pbl.
3. Forutsatt at tiltaket ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling innenfor den aktuelle hensynssone, kan mindre transport- og infrastrukturtiltak unntas fra kravet om felles planlegging.

§ 17.2 Hensynssone omforming H-820-1 og H-820-2 (jf. pbl § 11-8 e))

Retningslinjer:

- *Ved fornyelse/oppgradering av høyspentlinjer i regional- og sentralnettet, innenfor områder avgrenset med hensynssone H-820-1, bør disse legges i jordkabel.*
- *Ved ombygging eller etablering av trafostasjoner, innenfor områder avgrenset med hensynssone H-820-2, skal det vurderes utførelse av gassisolerte anlegg.*

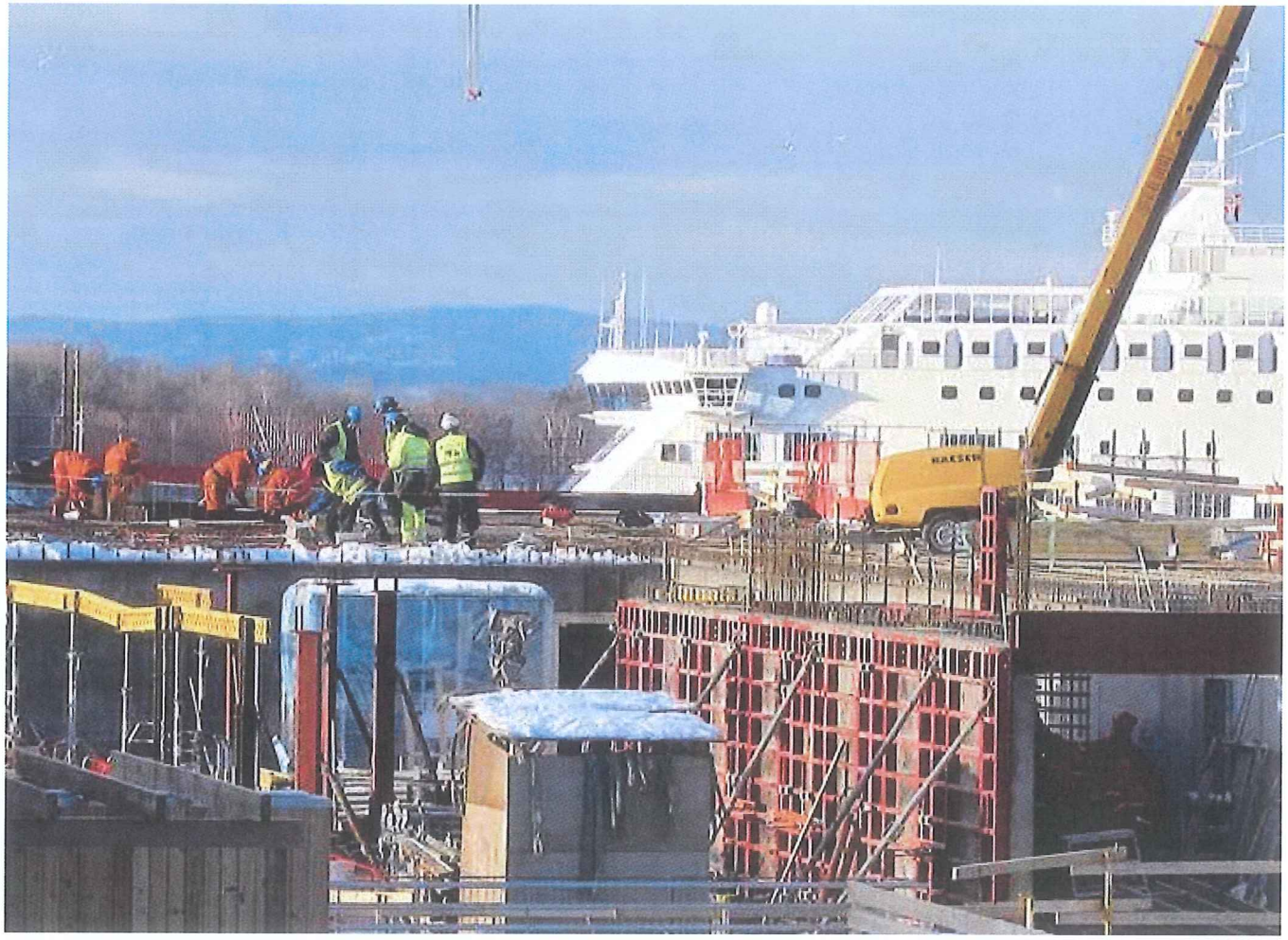


Foto: Millimeterpress as

7 Forutsigbarhetsvedtak

I henhold til Plan- og bygningsloven (pbl) § 17-2 fattes følgende forutsigbarhetsvedtak:

1. Geografisk avgrensning: Oslo kommune krever inngåelse av utbyggingsavtaler i hele kommunens byggesone når en eller flere forutsetninger for avtaleinngåelse (jamfør pbl §§ 17-2 og 17-3) for øvrig er til stede. Under planarbeid for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak (jamfør pbl § 17-1). For områder som i
2. Avgrensning etter type tiltak: Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen.
3. Boligpolitiske forhold: Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen ønsker å stille krav om antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, nærmere krav til bygningers utforming og/eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris (jamfør pbl § 17-3).
4. Hovedprinsipp for kostnadsfordeling: Utbyggerne innenfor et utbyggingsområde bærer selv alle utbyggingskostnadene med tilrettelegging av teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak (jamfør pbl § 17-3).

8 Vurdering av uttalelser i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet

Ved høring av planstrategi og planprogram med høringsfrist 01.11.2011 kom det inn 85 høringsmerknader. Merknadene som er tatt til følge er innarbeidet i vedtatt planstrategi/-program. I dette kapitlet vurderes konkrete forslag til endret arealbruk som kom i forbindelse med høringen:

Forslag til transformasjons- og utviklingsområder

– Et 40 daa stort område på Nedre Rommen foreslås av eier i kommuneplanen vist til boligbebyggelse med høy tetthet. (Wittusen og Jensen)

- *Kommentar: Arealet foreslås som utviklingsområde. Plan- og bygningsetaten har startet mulighetsstudier i Rommenområdet som også omfatter aktuelle tomt.*

– Områder i Bydel Grorud med muligheter for fortetting/boligbygging: Grorud senterområde eventuelt med lokk over Trondheimsveien, Ammerud t-banestasjon, Romsås, mellom Romsås og Grorud og langs Trondheimsveien fra Grorud til Bånkall (Bydel Grorud).

- *Kommentar: De fleste arealene foreslås som utviklingsområder, men deler av arealene langs Trondheimsveien vises som grønnstruktur i henhold til gjeldende regulering. Ammerud t-banestasjon har fortettingspotensial som stasjonsnært område, men dette er vurdert å være mer begrenset. Området er derfor ikke vist spesielt som utviklingsområde.*

– Områder i Bydel Bjerke egnet for transformasjon: Økern (revisjon av KDP), Brobekk-Vollebekk (Bydel Bjerke).

- *Plan- og bygningsetatens kommentar: Både Økernområdet og Brobekk-Vollebekk foreslås som utviklingsområder. Områdene inngår i «Hovinbyen» som får eget fokus som byutviklingsområde med egne planprosesser.*

– Utvikle deler av Bryn-området til et boligområde med ca. 4–500 boliger, der t-banestasjonen på Brynseng og verkstedsområdet legges under lokk. (Kristian Nordberg)

- *Kommentar: Plan- og bygningsetaten har etter bestilling fra byrådet (09.09.2011) startet arbeidet med en prinsipplan for det offentlige rom i Brynområdet. Prinsipplanen skal sikre en helhetlig utvikling av Brynområdet der det legges til rette for en gradvis boligutbygging i tråd med den vedtatte rammeplan for Bryn, vedtatt i 2007. I denne nevnes også muligheten for lokk over t-banen.*

– Ca. 5 000 boliger på lokk over sporområdet i Lodalen. (Kristian Nordberg)

- *Kommentar: Lodalen er viktig for jernbanen og foreslås avsatt som samferdselsanlegg. Et eventuelt lokk over sporområdene er ikke prioritert.*

– Transformasjon av kolonihager til annet formål/byutvikling (Knut Hammervold)

- *Kommentar: Det foreslås ingen omgjoring av kolonihager i kommuneplanen da kolonihagene er viktige grøntområder og kulturminner som er foreslått bevart i forslag til ny kommunedelplan for den blågrønne strukturen i byggesonen.*

– Viktigheten av å fortette i knutepunkt og langs stasjoner på banenettet påpekes av mange. Blant annet påpekes en del mindre knutepunkter i vest med potensial for utvikling: Smestad, Vækerø, Furulund, Radiumhospitalet, Lilleaker, Slemdal, Bjørnsletta osv. (arkitekt Kim Skaara)

- *Kommentar: Det foreslås høy utnyttelse langs noen stasjoner på banenettet ut over kollektivknutepunktene, for eksempel Smestad og Vækerø.*

Arealer foreslått til idrett og fritidsaktiviteter:

- *Kommentar: Nye og eksisterende idrettsanlegg vises ikke spesielt, men inngår i formålet Bebyggelse og anlegg. Det gis bestemmelser om at flerbrukshaller skal vurderes innpasset i større skoleanlegg og at det avsettes areal til idrettshaller/-anlegg i utviklingsområder i ytre by.*

– Tomt inntil Frognerbadet som svømmeanlegg for trening. (Frogner svømmeklubb)

- *Kommentar: Muligheter for nytt svømmeanlegg er vurdert i reguleringsplan for Frogner stadion, vedtatt 06.03.2013.*

– Arealer ved Bestumkilen, også landareal, tilrettelegges for roing, padling og seiling. (Oslo kajakklubb)

- *Kommentar: Nye og eksisterende idrettsanlegg vises ikke spesielt, men inngår i formålet Bebyggelse og anlegg. Det tas ikke stilling til utvidelser eller hvor nye idrettanlegg skal komme. I planprogram for Fornebubanen foreslås omregulering av arealene langs E18 og vil dermed inkludere en vurdering av disse arealene.*

– Aktiviteter innenfor Markas randsone (Bydel Vestre Aker)

- *Kommentar: Det foreslås en egen aktivitetssone som skal tilrettelegge for idrett og friluftsliv i Markas randsone.*

Andre typer areal:

– Beholde Huken for å sikre tilgangen på knust stein. (Oslo vei).

- *Kommentar: Området foreslås avsatt som grønnstruktur og vil inngå i egen aktivitetssone som skal ivareta tilrettelegging for idrett og friluftsliv i Marka.*

– Areal til utvikling rundt Alnabruclusteret til transportrelaterte næringer (ROM eiendom og Statens vegvesen).

- *Kommentar: Jernbaneterminalen vises som samferdselsanlegg – bane. Byggeområder foreslås ikke underdelt. Det vil si at samlasterområdet sør for jernbaneterminalen vises som Bebyggelse og anlegg. Transportrelaterte næringer nevnes ikke spesielt, men det er ikke lagt til grunn noen endring av nylig regulert arealbruk. Arealene mellom samlasterområdet og E6, inkludert Stubberudfeltet, foreslås som fremtidige utviklingsområder og følger således opp Kommuneplan 2008 om en blandet arealbruk der også logistikkfunksjoner kan inngå.*

9 Byggesonen

9.1 Bebyggelse og anlegg

Juridisk forankring

- Plankart 1 av 2 (1-2), arealformål
- Temakart T6 storulykke
- § 2 Formålet med planen
- § 3.1 Plankrav
- § 3.2 Presisering av plankrav
- § 11.1 Indre by: utviklings- og transformasjonsområder
- § 11.2 Ytre by: utviklingsområder, knutepunkter og stasjonsnære områder
- § 11.3 Beredskapssenter på Alnabru/annet
- § 17.1 Hensynssone for krav om felles planlegging H-810
- § 9.2 Områder som kan være utsatt for brann- og eksplosjonsfare

Mål

- Ivareta og videreutvikle kommunens bymessige, naturgitte og historiske kvaliteter
- Sikre og videreutvikle areal for fremtidig ønsket arealbruk og nødvendig vekst i bolig- og næringsutvikling og sosial, blågrønn og teknisk infrastruktur
- Utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging

Bakgrunn

Kommuneplanen skal videreføre hovedtrekkene i gjeldende kommuneplan og være en grovmasket og robust plan. Arealformålet bebyggelse og anlegg legges til grunn uten nærmere underformål. Dette for å gi høy fleksibilitet og unngå at en må gå veien om endring av kommuneplan for å kunne realisere tiltak på steder der en per i dag ikke har sett muligheten til denne arealbruken. I en dynamisk by med store endringer og transformasjon av områder/enkelttomter og et konglomerat av ulike arealformål, anses det som en fordel at kommuneplanen holdes på et overordnet nivå. For øvrig skal eksisterende reguleringsplaner og kommunedelplaner legges til grunn for arealformålene i byggesonen.

Antatt befolkningsvekst tilsier behov for inntil 100 000 nye boliger og 6–7 mill m² næring innen 2030. Kommuneplanen skal tilrettelegge for denne veksten, basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging. Kommuneplanen skal stimulere til vekst og utvikling av områder med god kollektivtilgjengelighet. I tillegg til generell, løpende fortetting i indre og ytre by skal det tilrettelegges for at sentrale utviklingsområder utvikles arealeffektivt og som gode byområder. Dette forutsetter også at det avsettes areal til nødvendig sosial, teknisk, grønn og kulturell infrastruktur, samt idrettshaller/-anlegg. Utviklingsområder i ytre by trenger større endringer av innhold og struktur, som må håndteres gjennom planprosesser og samordnet

Foto: PBE Oslo kommune

Storgata
Kvi Johans gt.
Prinsens gt.
Dronningens gt.
Rådhusgt.
Bjørvika

planlegging (se kapittel 4 om bruk av plansystem og planverktøy). Utviklingsområdene i indre by har såpass avklarte rammer at økt utnyttelse bør kunne innpasses innenfor eksisterende bystruktur, uten å måtte gå om forutgående planprosesser dersom nødvendige vilkår er oppfylt.

For utviklingsområder i ytre by er det gitt retningslinjer for utnyttelse som veiledning for ønsket tetthet i disse områdene. Tetthet angitt som områdeutnyttelse gir et utbyggingspotensial der det er tatt høyde for et antatt behov for areal til veier, grønnstruktur, offentlige rom og så videre. Områdeutnyttelse beregner bruksareal i prosent av områdeareal som inkluderer alt bebygd og ubebygd areal innenfor et nærmere avgrenset område. Utpekte utviklingsområder har imidlertid forskjellige forutsetninger, både med hensyn til topografi, beliggenhet i forhold til stasjonsområdet, forventet boligandel, samt eksisterende boligsammensetning og tilbud av offentlig rom/infrastruktur utenfor det avgrensede området. Noen områder er mer utpregede transformasjonsområder hvor en bymessig utvikling forutsetter at det må dannes nye bystrukturer og hvor det kreves omfattende investeringer i infrastruktur. I andre utviklingsområder er mange av de strukturelle forutsetningene allerede etablert og en utvikling av området vil i stor grad kunne skje innenfor eksisterende bystruktur uten store investeringer knyttet til infrastruktur. I disse områdene vil eksisterende strukturer i større grad kunne legge føringer for fremtidig gate- og byromsstrukturer. Dette er forhold som har betydning for hvilken utvikling og tetthet som er egnet i hvert enkelt område.

En områdeutnyttelse på 100 prosent legger til rette for et utbyggingspotensial med relativ høy tetthet og gode offentlige byrom som er ønskelig i de fleste utviklingsområdene i ytre by. I mange av områdene er det ønskelig med en relativt høy boligandel og behov for avsetting av tilstrekkelig areal til grøntområder, byrom og andre funksjoner nødvendig for utviklingen av et godt bo- og byområde. I disse områdene vil tomteutnyttelsen (dvs. utnyttelsen på areal avsatt til byggeområde) kunne variere mellom anslagsvis 150–250 prosent bruksareal avhengig av arealbruk og den enkelte tomts plassering i forhold til kollektivnettet og senterområder.

Utviklingsområder med regionale knutepunkt vil ha en spesielt god kollektivtilgang og ønske om en større andel arbeidsintensiv næring enn mange av de øvrige områdene. En høyere tetthet enn øvrige utviklingsområder bør derfor tilstrebes. En områdeutnyttelse på 125 prosent vil kunne tilsi tomteutnyttelser på mellom anslagsvis 200–400 prosent bruksareal avhengig av bl.a. boligandel og tomtens beliggenhet. En mindre boligandel enn i øvrige utviklingsområder tilsier også at andel grøntområder og offentlige rom per kvadratmeter bruksareal er noe mindre enn i øvrige utviklingsområder med høy boligandel.

Eksempler på områdeutnyttelse på 100 prosent og 125 prosent er vist i byutviklingsstrategien (del 1).

Ved en eventuell restrukturering av Ullevål sykehus, som vil innebære flytting av sykehuset, bør det vurderes en bymessig utvikling av området. Særlig i nordre del av området bør høy boligandel vurderes.

Tiltak nedfelt i planen

- *Plankartet angir områder for eksisterende og fremtidig arealbruk.*
- *For å være en grovmasket og robust plan er det for bebyggelse og anlegg kun angitt hovedformål, der også samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur inngår.*
- *Det er gitt konkrete bestemmelser til områder for fremtidig vekst.*
- *Plankartet angir utviklings- og transformasjonsområder.*
- *Det vil også være utvikling og vekst i områder for eksisterende bebyggelse og anlegg.*
- *Bestemmelser og retningslinjer gir føringer for høyere tetthet og bymessig kvalitet. Retningslinjene for utnyttelse skal gi en antydning om ønsket tetthet innenfor områdene, men utnyttelse må vurderes og fastsettes konkret for de enkelte områdene.*
- *Kommuneplanen inneholder bestemmelser og retningslinjer vedrørende kvalitet og funksjon (se kapittel 12, sikring av kvalitet i byutviklingen).*
- *Politiets beredskapssenter: Ved Alnabru (Østre Aker vei og Nedre Kalbakk vei) er det avsatt et utviklingsområde eksklusivt for det kommende beredskapssenteret.*

Behov for videre arbeid

Den sterke utbyggingsveksten fordrer ordnede former for etablering av brakkerigger. Oslo kommune har et eget brakkeriggprosjekt, i dialog med NHO og LO,

Illustrasjon: FutureBuilt

hvor det skal etableres prinsipper og retningslinjer med kvalitetskrav for å ivareta boligkvalitet og visuell kvalitet. Herunder pågår også arbeid med å finne egnede tomter både for midlertidige brakkerigger og mer varige løsninger for innkvartering av pendlere. Næringen involveres også i arbeidet.

9.2 Sosial infrastruktur

Juridisk forankring

- § 2 Formålet med planen
- § 6.3 Skoler og barnehager
- § 6.4 Utearealer for boliger, skoler og barnehager
- § 11.2 Ytre by: utviklingsområder, knutepunkter og stasjonsnære områder

Mål

- Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for nødvendig sosial infrastruktur
- Hensynet til bokvalitet og barns oppvekstvilkår skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen

Bakgrunn

Fremtidig byutvikling har vesentlig innvirkning på hvor i byen behovet for skoler oppstår, samtidig som lokalisering av skoleanlegg gir føringer for byutviklingen. Skolelokaliseringen vil i stor grad påvirke lokal- og nærsenterstrukturen i byen.

Behovet for skoler er definert i skolebehovsplanene, som utarbeides hvert fjerde år. Skolebehovsplanen 2014–2024, gir en oversikt over forventet behov for skoleplasser i planperioden både i grunnskoler og i den videregående skole. Byrådet har oversikt over forventet behov for barnehageplasser i bydelene og planlagte tiltak for barnehager (private og kommunale) frem til 2020. Kommunen har utarbeidet Sykehjemsbehovsplan for 2012–2022.

Barn og unge tilbringer mye av sin tid på skolen og det er viktig å legge til rette for trivsel og fysisk utfoldelse i skoletiden. Skolene ivaretar viktige fellesskapsinteresser og bør utenom skoletiden også tjene som møteplasser for nærmiljøet. Det er derfor viktig at skoleanleggene gis en bevisst arkitektonisk utforming som kan være identitetsbyggende for nærmiljøet.

Tiltak nedfelt i planen

- *Det er gitt generelle bestemmelser for skoler og barnehager, med krav til utforming av bebyggelsen og uteareal.*
- *Det er videre gitt bestemmelser som vektlegger skolens viktige funksjon som lokal møteplass.*
- *For utviklingsområder i ytre by skal det avsettes nødvendig areal til sosial infrastruktur.*

Behov for videre arbeid

For lokalisering og omstrukturering av skoletilbudet, har Oslo kommune utarbeidet egne kriterier som skal legges til grunn. Lokaliseringsprinsipper/kriterier for barnehager er under utarbeidelse.

Det vurderes å formulere lokaliseringsprinsipper for å sikre at nye sykehjem får en lokalisering som gir høy bokvalitet, akseptabel kollektivtilgjengelighet og servicetilbud som dessuten sikrer gode løsninger for varelevering.

9.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Juridisk forankring

- Plankart 1-2, arealformål
- Plankart 2 av 2 (2-2), hensynssonekart sikrings- og faresone
- § 2 Formålet med planen
- § 4.1 Vei/gate
- § 4.2 Vannforsyning, avløp og overvann
- § 4.3 Fjernvarme
- § 5.1 Rekkefølgekrav
- § 6.2 Vann- og vegetasjonskvaliteter ved tiltaket
- § 6.5 Utomhusplan
- § 6.7 Parkering
- § 11.2 Ytre by: utviklingsområder, knutepunkter og stasjonsnære områder
- § 14.1 Hensynssone drikkevannkilde med tilhørende nedbørsfelt
- § 17.1 Hensynssone for krav om felles planlegging H-810
- § 17.2 Hensynssone omforming H-820-1 og H-820-2.

9.3.1 Samordnet areal- og transportplanlegging gjennom banebasert utvikling og økte muligheter for gange/sykling

Mål

- Det tilrettelegges for et utbyggingsmønster innenfor byggesonen basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging
- Det tilrettelegges for videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem

Bakgrunn

Oslo har et godt utbygd kollektivsystem og de siste årene har kollektivtrafikken hatt en sterk vekst. Samtidig bidrar biltransporten med mer enn halvparten av klimagassutslippene i Oslo og Akershus. Det er anslått at utslippene av klimagasser vil øke tilsvarende med 40 prosent fra 1990 hvis dagens transportbruk får fortsette. Nye bolig- og arbeidsplassområder må betjenes kollektivt dersom veksten i trafikken skal tas med kollektive transportformer. I tillegg er det nødvendig at byområder i Akershus kobles sammen med Oslo, for å øke mulighetene for å reise kollektivt fra Akershus, til og gjennom Oslo. Kollektivknutepunktet Breivoll med forslag om både ny tog- og t-banestasjon samt forslag om ny bussterminal på Oslo S fremheves i den forbindelse.

Tog må også ta sin del av veksten og samordnes med det lokale kollektivsystemet for å skape gode og effektive byttepunkter som bidrar til at arbeidsplasser utenfor Oslo sentrum kan nås med kollektive transportformer. Her kan særlig Hovedbanen fremheves som en mulig «tredje t-banelinje» i Groruddalen, frem til eventuelt ny midtstilt t-bane.

Den sterke økningen i kollektivtransporten vil bli en utfordring, både med hensyn til utvikling av kollektivtrafikkens infrastruktur og drift og vedlikehold av et utvidet og mer intenst benyttet kollektivtrafikksystem. Da t-banenettet utgjør den viktigste infrastrukturen for økt kollektivandel er dette sterkest vektlagt i kommuneplanen. Byutviklingen i et utvidet t-banenetts influensområde, vil gi en mulighet for en parallell oppgradering av t-banesystemet slik at hele kollektivtrafikktilbudet får en stor forbedring.

Transportanalysen gjennomført i forbindelse med kommuneplanarbeidet viser at dersom kollektivsystemet ikke forsterkes, vil antall bilreiser i ytre by øke betraktelig med de fremkommelighetsproblemer og økte belastningene dette medfører i form av luftforurensing, støy, klimagassutslipp og forsterket barriereproblematikk. Biltrafikk i Oslo nordøst og til/ fra og internt i Hovinbyen vil øke mest, hvis ikke kollektivtilbudet forbedres betraktelig. I tillegg til trafikk generert av arealutvikling, belastes disse områdene tungt av trafikk som går gjennom områdene. Veisystemet i Oslo nordøst og veisystemets møtepunkter mot Hovinbyen må vurderes spesielt og utformes med omhu for å redusere den sterke veksten i biltransport som vil skje uten styrking av kollektivsystemet og tiltak på gatenettet. Manglerudprosjektet blir særlig viktig.

Veksten i Oslo og arealstrategien med utvidelse av den tette byen nordøstover fører til at vegtrafikksystemet spesielt i de nordøstre delene av byen bør vurderes nøyere. Målet er en bymessig utvikling hvor trafikkveksten tas med gang, sykkel og kollektivtrafikk. Vegvesenet utreder diagonaler i Groruddalen, atkomst

Ill: a-lab

til Alnabruterminalen og Manglerudprosjektet. Rolle, funksjon og utforming av de tre hovedatkomstene gjennom Groruddalen er et viktig tema i så måte. Dette er forhold som normalt bør initieres eller diskuteres i kommuneplanarbeidet. Det foreslås derfor at det iverksettes et arbeid med å utarbeide rammer/retningslinjer for en klassifisering av hovedvei/ gatesystemet i Oslo nordøst og Hovinbyen, tilpasset byens utvikling og mål. Statens vegvesen og Bymiljøetaten vil inviteres inn i arbeidet.

Tiltak vist i plankartet

De prioriterte infrastrukturtiltakene omtalt i byutviklingsstrategien (i del 1), er også vist på plankartet, men i de fleste tilfeller uten juridisk binding. Nye infrastrukturtiltak som går i tunnel er juridisk sikret i form av hensynssone (del 2 av plankartet),

- *Fjordtrikken vil betjene den sterkt voksende Fjordbyen. Vises på plankartet.*
- *Ny t-banetunnel vil øke hyppighet på avganger og redusere reisetid i hele systemet. Vises på plankartet.*
- *Lorenbanen er sikret gjennom egen reguleringsplan og vises i plankartet.*
- *Ny t-bane Økern-Breivoll er tenkt bygget innen 2030 og forlenget til Furuset mot 2050. Banen vil sammen med Lorenbanen føre til en betraktelig sterkere kobling på flere reiserelasjoner i Oslo, særlig øst-vest. Vises på plankartet.*
- *Ny togstasjon på Breivoll er markert med symbol på plankartet og vil medføre regional sammenknytning fra Romerike mot Hovinbyen, Oslo indre by/vest og Akershus vest, og samtidig føre til at Breivoll får en meget sentral plass med reisetid på under 10 minutter til Oslo S.*
- *Ny togstasjon Nyland (ved krysset Østre Aker vei/ Nedre Kalbakkvei) er markert med symbol på plankartet. Dette er en mer hensiktsmessig plassering i forhold til fremtidig byutvikling og understøtter bruken av Hovedbanen som «den tredje t-banen» i Groruddalen.*
- *Lokk og tunneler langs E18 vestkorridoren og E6 Groruddalen vil muliggjøre byutvikling i områdene. Tunnel ved Filipstad vises på plankartet.*
- *Fornebubane vil redusere reisetiden til Fornebu og øke kapasiteten betraktelig. Vises på plankartet.*
- *En forlengelse av Mortensrudbanen til Gjersrud-Stensrud vises på plankartet, men antas etablert etter 2030.*
- *Follobanen er vedtatt gjennom egen reguleringsplan og er vist på plankartet. Follobanen vil gi bedre regionale forbindelser mellom Follo og Oslo og muliggjør økt frekvens på Østfoldbanen.*

Ill: a-lab

- *Forlengelsen av Ellingsrudbanen til Ahus er vist på plankartet og vil bidra til en sterkere kobling mellom Lørenskog og Oslo.*
- *Bussterminal på Oslo S er angitt på plankartet med eget arealformål. Dette tiltaket er viktig for å tilrettelegge for et kompakt kollektivknutepunkt med enkle overgangsmuligheter.*
- *På plankartet markeres eksisterende kollektivknutepunkter, sammen med fremtidig kollektivknutepunkt Breivoll, med symbol.*

Behov for videre arbeid

- Tidlig i planperioden bør trasé for ny sentrumstunnel for tog avklares. Denne er viktig for innfasing av Intercity i Oslo.
- Tiltak for øvrig som ikke er juridisk sikret på plankartet må tas i egne, oppfølgende planer.
- Manglerudprosjektet og føring av rv 4 ned til Østre Aker vei er ikke vist da traseer ikke er avklart.
- Trafikksystemet i Oslo nordøst og Hovinbyens møte med innfartssystemet og ring 3 må analyseres spesielt med hensyn til trafikkvolum, trafikal funksjon, fremtidig bystruktur og kvalitet, med mål om å utarbeide rammer/retningslinjer for klassifisering av hovedvei/gatesystemet tilpasset byens utvikling før eller i etterkant av at kommuneplanens arealdel vedtas. De ulike innfartsveienes rolle internt og opp imot kollektivsystemets funksjon må vurderes i videre planarbeid.
- For å legge bedre til rette for effektive kollektivtransportreiser, er tilrettelegging av sykkelparkeringsplasser og bysykkelstativer i kollektivknutepunkter og ved strategisk viktige holdeplasser sentralt. Dette må følges opp i regulering av områdene.

9.3.2 Gange og sykling

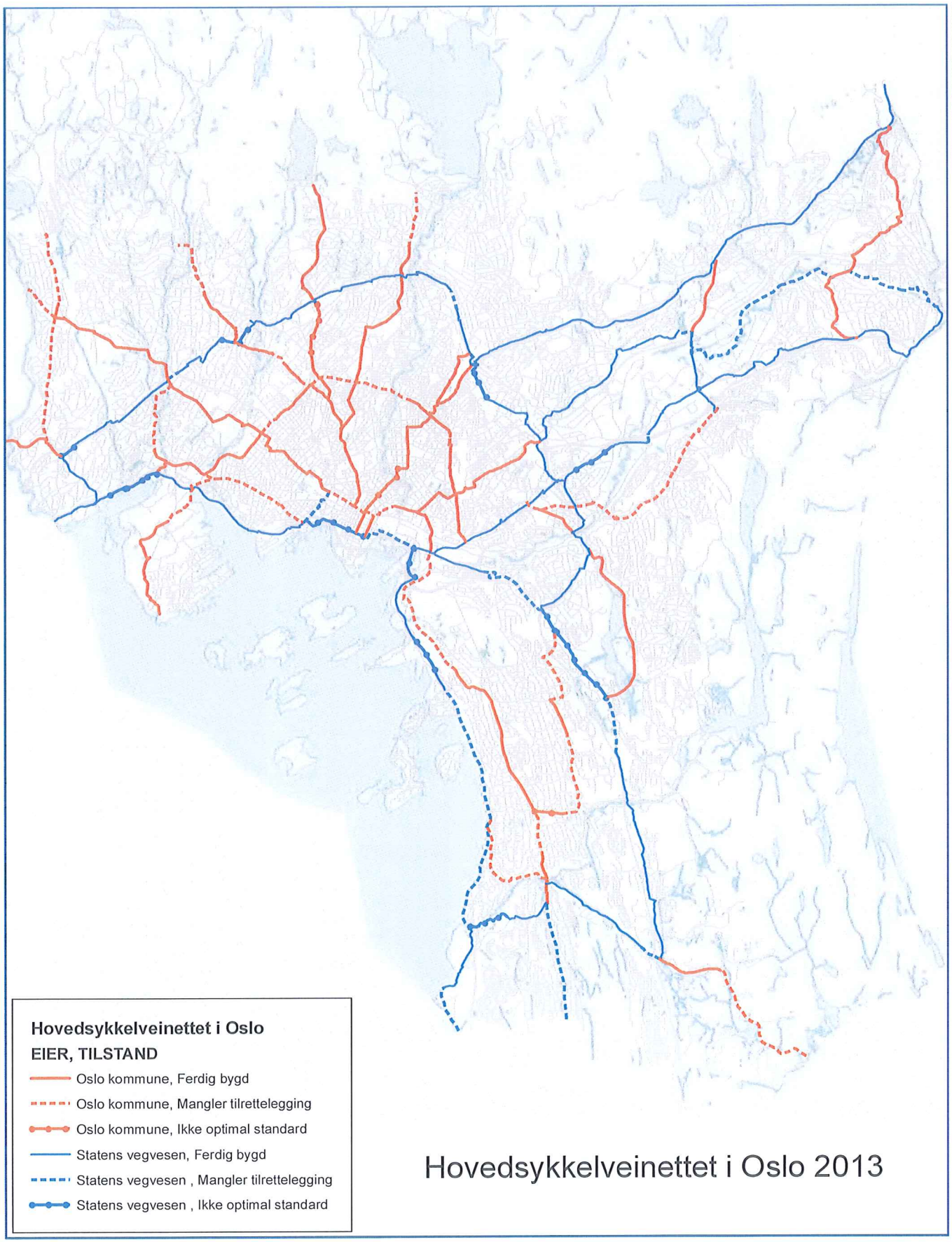
Mål

- Det tilrettelegges for videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem

Bakgrunn

Å tilrettelegge for gange og sykling er et viktig verktøy både for å bedre miljøet og styrke folkehelsen. Det er særlig i Oslo øst (fra Hovinbyen og oppover i Groruddalen) de sterkeste infrastrukturelle barrierene for gange og sykling ligger. Å finne løsninger for å kunne krysse infrastrukturelle barrierer vil være aktuelt å se i denne sammenhengen.

Sykkelen er ofte den raskeste transportformen i sentrum og indre by og vil også være det i en fremtidig situasjon. Miljøvennlige transportformer tar minst plass, forurenser minst og gjør byen trygg, levende og



Kilde: Bymiljøetaten, Oslo kommune

attraktiv. Foreslått byutviklingsstrategi, som fokuserer på fortetting og utvidelse av indre by og fortetting i knutepunkter, øker muligheten for å gå eller sykle til arbeidsplasser og daglig service. Det er et langsiktig mål at områdene som inngår i «utvidelser av indre by», for eksempel Hovinbyen, bør få tilsvarende andel gående som nåværende indre by-områder. Bydelene i dagens indre by har Oslos høyeste andel gående, med over 40 prosent i bydelene St. Hanshaugen og Grünerløkka og over 30 prosent i bydelene Frogner, Sagene og Gamle Oslo (Prosam-Rapport 202/2013).

Trafikkanalysen viser at planforslaget medfører drøyt 500 000 personturer per år med bil på under 5 km, en avstand som regnes som potensialet for sykkelbruk. For kollektiv er antallet under 5 km om lag 168 000. For reiser under 2 og 3 km som antas å være overførbar til gange, er antallet personturer med bil hhv. 105 000 (>2 km) og 225 000 (>3 km). Omfanget er ikke medregnet reiser innenfor samme grunnkrets, som også antas å være stor.

Oslo kommune har lenge hatt et mål om 12 prosent sykkelbruk. Mye tyder på at sykkelbruken har økt i antall de siste par årene, men andelen ligger stabilt på 5 prosent (Ruters MIS-undersøkelse 2012). Reisevaneundersøkelsen for Oslo og Akershus 2007 viser en sykkelandel på 7 prosent arbeidsreiser. Å etablere et sammenhengende sykkelveinett er viktig for å nå målet på sykkelbruk. I ulike rapporter er et sammenhengende sykkelveinett også vist til å være verdt mer enn 3–5 ganger kostnaden i samfunnsøkonomisk nytte. Det gjenstår 53 km av det 180 km lange nettet. Oslo kommune har ansvaret for 35 km av disse. Av nettet totalt har staten ansvar for 88 km og Oslo kommune 92 km. Mange traseer er vanskelig å bygge uten å samtidig gjøre betydelige endringer i infrastruktur eller store inngrep i privat eiendom, områder regulert til bevaring mv. Det er derfor behov for å vurdere løsninger og traseer på nytt gjennom en revisjon av dagens sykkelveinett.

Forbedring av fotgjengerforhold gjennomføres i Oslo også som oppfølging av Prinsipplan for gatebruken i Oslo sentrum (2010) som legger opp til et nett med gågater. Konflikten mellom fotgjengere og syklister reduseres ved at syklister får skiltede og oppmerkede traseer i sentrum, jamfør bystyrevedtak 28.09.2011.

Tiltak nedfelt i planen

- *Bestemmelsene for de nye utviklingsområdene angir bedre koblinger for myke trafikanter internt og til tilliggende områder.*
- *Bestemmelsene angir at det ved regulering av nye vei- og gateanlegg skal ivaretas god og trafikksikker fremkommelighet for gående og syklister.*
- *Retningslinjene angir at gate- og veianlegg utenfor Ring 1 som omfattes av hovedsykkelveinettet, skal anlegges med sykkeltrasé eller anvise alternativ rute som utbygges sammen med gate- og veianlegget.*

Behov for videre arbeid

- Det må arbeides videre med å øke sykkelandelen, gjennom blant annet revidering av hovedsykkelveinettet, styrking av bysykkelordningen, vinterdrift og bedre skilting og oppmerking.

9.3.3 Parkering og parkeringsnormer

Mål og bakgrunn

Gjeldende parkeringsnormer i Oslo videreføres som retningsgivende i kommuneplanen.

I brev fra daværende Byrådsavdeling for næring og byutvikling «Revisjon av parkeringsnormene. Anmodning om utarbeidelse», februar 2000, ble det den gang gitt følgende rammer for revisjon av parkeringsnormen:

Overordnede mål:

- Parkeringsnormene skal bidra til en trafikksikker, miljøvennlig og funksjonell byutvikling
- Parkeringsnormene skal være enkle å forstå og forvalte
- Parkeringsnormene skal bygge opp om kollektivtrafikken
- ABC-prinsippet følges (rett virksomhet på rett sted)
- Det utarbeides minimumsnormer for sykkelparkering for næringsvirksomhet og offentlige/allmennyttige formål

Operativt betyr dette at normene også skulle sikre:

1. Tilstrekkelig antall parkeringsplasser der det er ønskelig med minimumsdekning
2. Å hindre for mange parkeringsplasser der det er ønsket policy for å bidra til å dempe biltrafikken

Foto: Marte Garmann

3. Ved krav om behovsdekning, bidra til at det ikke skal etableres flere plasser enn nødvendig for å dekke behovet

Parkeringsnormer for boliger ble vedtatt i Oslo bystyre 27.11.2002 og Parkeringsnormer for næring og offentlige formål ble vedtatt i Oslo bystyre 17.03.2004. Normene er veiledende. Næringsnormen inneholder også normtall for sykkel.

Parkeringsnormene er for tiden gjenstand for en ekstern evaluering som ikke inngår i kommuneplanprosessen.

Parkeringsnormene for næring i Oslo viser ulike verdier i sentrum, den tette byen og den åpne byen. Normene for den tette byen for næring gjelder også for 8 utvalgte og definerte knutepunkter i den åpne byen. Sentrum har maksimumsnormer for alle typer virksomheter. Den åpne byen har minimums- og maksimumsnormer som innebærer betydelig flere parkeringsplasser enn i tett by og sentrum, men samtidig betydelig færre parkeringsplasser enn i omliggende Akershus-kommuner. Oslos boligparkeringsnormer er minimumsnormer, differensiert slik at kravet øker med et økende antall rom, og med høyest krav for eneboliger og store blokkleiligheter (4 rom eller større). For bolig skilles det mellom åpne by og tett by og 7 knutepunkter i åpen by som har samme krav som i tett by.

Tiltak nedfelt i planen

- *Det er utformet en generell bestemmelse for å sikre at nødvendig areal for varelevering og biloppstillingsplasser ivaretas.*
- *De til enhver tids gjeldende parkeringsnormer for bolig og næring skal være retningsgivende for plan- og byggesaksbehandlingen.*
- *Det er gitt retningslinjer for å sikre at det etableres ladestasjoner for el-bil.*
- *Det er gitt retningslinjer for å sikre at det avsettes areal til sykkelparkering ved stasjoner og holdeplasser på banenettet.*

9.3.4 Havn

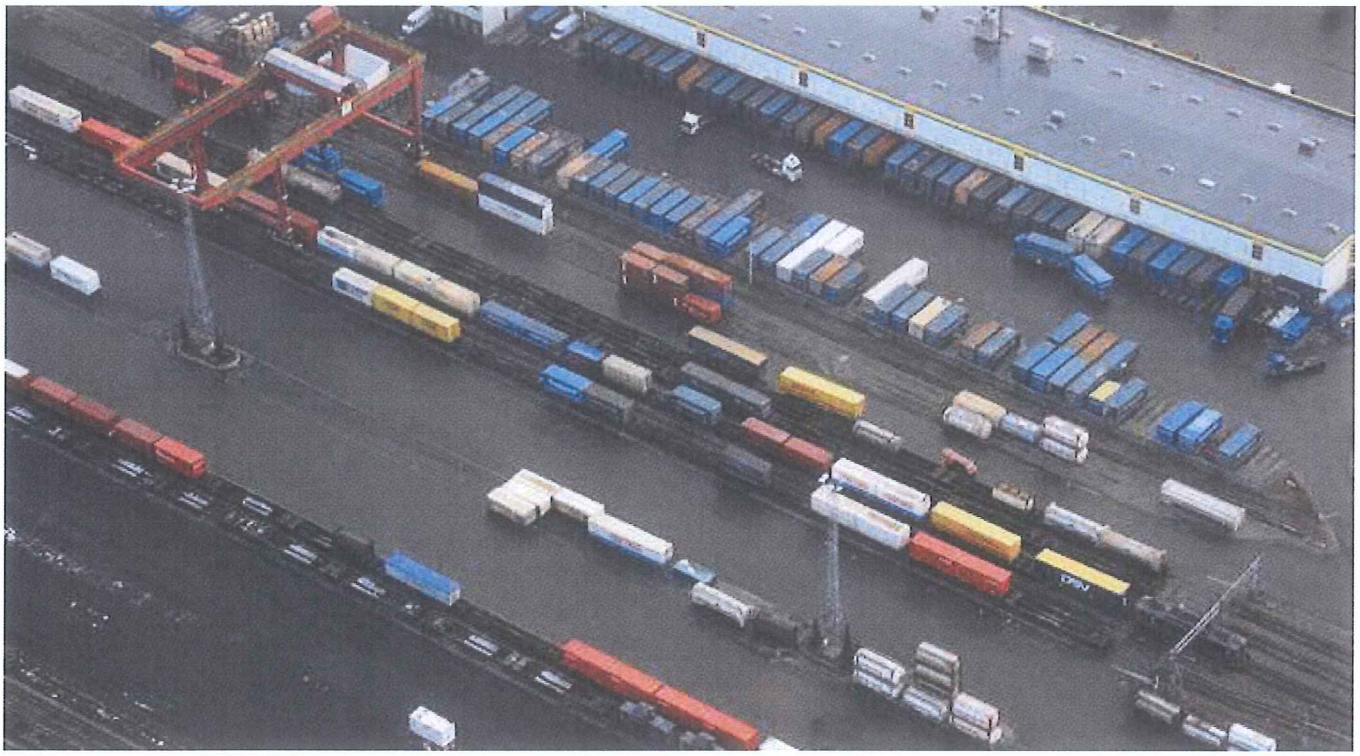
Mål

- Tilrettelegge for et effektivt og miljøvennlig transportsystem for person- og godstransport på sjøen

Bakgrunn

Etter plan- og bygningsloven skal nå kommunens havneplan rulleres i takt med kommuneplan. Det vises derfor til havneplanen for mer inngående beskrivelse av havna.

Oslos arealer til havneformål består av terminalområder fra Hjortnes i vest til Ormsund i syd. Oslo havn er i en omfattende transformasjon hvor effektiv godshåndtering på Sjursøya utgjør en sentral del. Alt gods som kommer til Oslo, bortsett fra et betydelig



Kilde: PBE Oslo kommune/Blom

volum som kommer med utenlandsfergene til Hjortnes og Revierkaia, vil i fremtiden samles i området på og rundt Sjursøya. Det inkluderer både containere, annet stykkgods, bilimport, lokal kysttrafikk, tørr- og våtbulk. Kommuneplanen har som hovedtilnærming å bekrefte gjeldende regulering av havna. Unntaket er Revierkaia som i dag er regulert til industri (i dag har industri formålet bebyggelse og anlegg, mens havn tidligere var industri). På plankartet vises Revierkaia som transportinfrastruktur, noe som er mer i tråd med gjeldende bruk. Ellers bekrefter plankartet gjeldende regulering.

I bystyrets fergeterminalvedtak (27.08.2003 sak 256) slås det fast at både Hjortnes og Revierkaia fremdeles skal være terminalområde for utenlands fergetrafikk med tilhørende godshåndtering. Revierkaia må avgrenses i forhold til Vippetangen, slik at terminalen kan reguleres til transportinfrastruktur mer presist enn på plankartet. Det er behov for å avklare arealbruken på Vippetangen og Revierkaia under ett. Dette anbefales gjort i sammenheng med planlegging av trasé for Fjordtrikken rundt Akershusneset. Trikketraseen er ikke juridisk bindende på plankartet ettersom den ikke er planavklart.

Fremføring av trasé for Fjordtrikken fra Rådhusplassen til Bjørvika krever at traseen håndteres mest mulig under ett. Plankartet viser derfor en hensynssone for felles planlegging fra Rådhusplassen, langs Akershuskaia, Vippetangen og Revierkaia og frem til Festningsallmenningen. Strekningen fra Festningsallmenningen og inn til Dronning Eufemias gate i Bjørvika anbefales håndtert separat og krever justering av reguleringsplanen for Bjørvika.

Plankartet viser Plan- og bygningsetatens forslag i den pågående områdereguleringen av Filipstad/Hjortnes. Reguleringsforslaget innebærer blant annet mulighet for økt kapasitet for cruiseskip i tråd med bystyrets fergeterminalvedtak.

Tiltak nedfelt i planen

- *For området fra Rådhusplassen langs Akershuskaia, Vippetangen og Revierkaia til Festningsallmenningen foreslås det stilt krav om felles planlegging (§11-8 bokstav e)*

9.3.5 Gods og godsterminal

Mål

- Tilrettelegge for et effektivt og miljøvennlig transportsystem for godstransport på bane

Bakgrunn

Kommuneplankartet viser eksisterende regulering for teminalområdene på Alnabru. Den forventede veksten i godsmengder til Oslo og Osloregionen for øvrig, tilsier at det vil være nødvendig med endringer eller suppleringer av gods- og logistikkstrukturen i Oslo. Alnabruterminalen og Oslo Havn forblir sentrale godsknutepunkter, både for landet og Osloregionen. Deres potensial for å håndtere den forventede gods-

veksten har imidlertid sin begrensning. Det må derfor etableres andre godsknutepunkter i Osloregionen som kan supplere dette «navet». Det bør skje en desentralisert konsentrasjon i nye godsknutepunkter i form av et «nav-satellitt»-konsept. Oslo kommune støtter dermed hovedtrekkene i forslaget til godsstrategi som er lagt frem av samarbeidsalliansen Osloregionen.

Oslo kommune og Akershus fylkeskommune skal gjennom det pågående plansamarbeid for areal og transport blant annet vurdere behovet for arealer til gods- og logistikkvirksomhet. Målet med dette arbeidet vil være å fastlegge lokalisering, arealbehov og fremgangsmåte for å sikre arealer for fremtiden, bidra til nærmere avklaring av behovet for og finansiering av jernbane- og vei-investeringer, samt hvilke andre offentlige terminalinvesteringer konseptet forutsetter i den enkelte region. Det forutsettes at statlige fagmyndigheter arbeider tett sammen med regionale/lokale interesser for å oppnå målet om et effektivt og bærekraftig nasjonalt godsknutepunkt for hele landet, lokalisert rundt Oslofjorden. Jernbaneverket arbeider også med en konseptvalgutredning for ny godsforbindelse til Alnabru (Bryndiagonalen).

Infrastruktur for gods planlegges i et 50-års perspektiv. Det må legges vekt på at fleksibel tilrettelegging av transportårer og terminalstruktur er helt avgjørende for å kunne ivareta fremtidige utfordringer. Det er uvisst om de tekniske og økonomiske forutsetningene for godsvekst over Alnabru kan innfris med de utfordringene som hovedstadsområdet står ovenfor. Det kan også anføres at Alnabru terminalområde i dag binder opp et stort areal i Groruddalen som bidrar til å skille mellom nord og sør og at videre arealkrevende utvidelser av terminaler og infrastruktur blir vanskelig å gjennomføre. Det pekes her på utfordringene knyttet til forurensning, støy, trafikksikkerhet og til ønsket byutvikling. Konsentrasjonen av svevestøv over grenseverdiene er høyest i Oslo ved Alnabru. Hensynet til miljøet tilsier at den forventede veksten i bilbasert godstransport til/fra Alnabru ikke øker vesentlig.

Tiltak nedfelt i planen

- *Plankartet viser eksisterende regulering for terminalområdene på Alnabru, samferdselsanlegg-bane..*

9.3.6 Annen infrastruktur

Drikkevann og nedbørsfelt

Mål

- Arealdelen skal sikre en bærekraftig og klimanøytral byutvikling

Bakgrunn

Oslos vekst gir vann- og avløpssystemet store utfordringer, både når det gjelder å sikre nok drikkevann og å ivareta en sikker avløpshåndtering.

På lengre sikt kan det være aktuelt å bygge en ny overføringsledning fra Holsfjorden, for å sikre Oslos drikkevannsforsyning. Vannledningsnettet innenfor byggesonen anses ellers å ha kapasitet til en befolkningsvekst som forventet, noe avhengig av hvor den kommer og hvor konsentrert den blir. Utbyggingen av Gjersrud- Stensrud er avhengig av at hovedvannforsyningen til området styrkes med en ny hovedledning fra Skullerud. Denne vil også styrke og bedre vannforsyningen for Søndre Nordstrand.

Bekkelaget renseanlegg mottar i dag en forurensningsmengde tilsvarende en belastning fra 290 000 personer og skal utvides til en behandlingskapasitet på 490 000 som er den forventede belastning i 2030. Utbyggingen av Gjersrud-Stensrud er bl.a. avhengig av utvidelsen av Bekkelaget renseanlegg, som tidligst kan stå ferdig i 2016.

Reguleringsbestemmelsene til sikringssonen rundt Maridalsvassdraget i plan for Solemsskogen og Sørbråten, skal fortsatt gjelde.

Tiltak nedfelt i planen

- *Dagens drikkevannskilder: Maridalsvassdraget, Elvågavassdraget, Langliavassdraget, Alnsjøvassdraget, foreslås sikret med hensynssoner (sikringssone H110, nedslagsfelt drikkevann)*
- *Til hensynssonen er det gitt bestemmelse som skal hindre tiltak som kan påvirke vannkvaliteten negativt*

Overvann/overvannshåndtering

Mål

- Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for nødvendig blågrønn og teknisk infrastruktur

Foto: PBE Oslo kommune

Bakgrunn

Av hensyn til fremtidige klimautfordringer er det nødvendig å sikre lokal behandling av overvannet integrert i bygnings- og grønnstrukturen. Dette kan sikre byen mot flom og vannskader. Ved å bruke vannets muligheter, vil man i tillegg kunne oppnå en forbedring av uterommene.

Overvann skal håndteres for å unngå flom, uønsket avrenning, forurensning og behov for vesentlig omlegging av ledningsnettet.

Tiltak nedfelt i planen

- *Det er foreslått bestemmelser for å sikre tilstrekkelige arealer til overvannshåndtering og fordrøyning av overvann i plan og byggesak og at offentlig vann- og avlopsanlegg opparbeides etter kommunens retningslinjer.*
- *Det er foreslått retningslinjer om at utomhusplan skal vise håndtering av overvann og snø samt retningslinjer om at overvannshåndtering skal så langt som mulig planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.*

Behov for videre arbeid

Det er under utarbeidelse et dynamisk temakart for urban flom, til bruk i plan- og byggesaker.

Undergrunnsprosjektet er et 4-årig prosjekt som skal gi økt kunnskap og samordning av informasjon, regelverk og forvaltning av undergrunnen i Oslo kommune. Prosjektet fokuserer på innhenting og bearbeiding av data fra grunnvann, infrastruktur og installasjoner i undergrunnen. Oslo kommune opplever i dag skader på bygg og infrastruktur grunnet endret grunnvannsnivå. Prosjektet er i en tidlig fase, men ved senere rulleringer av kommuneplanen kan det bli aktuelt å innarbeide bestemmelser eller retningslinjer for å ivareta nødvendige hensyn avdekket gjennom prosjektet.

Energiforsyning

Mål

- Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for nødvendig vekst i bolig- og næringsutvikling og sosial, blågrønn og teknisk infrastruktur.

- Hensynet til bokvalitet og barns oppvekstvilkår skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen.
- Arealdelen skal sikre en bærekraftig og klimanøytral byutvikling
- Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for nødvendig teknisk infrastruktur.

Bakgrunn

Staten har forventninger til at kommunene tar hensyn til klimautfordringene og norsk energiomleggingspolitikk i planleggingen. Det skal legges til rette for redusert energibruk og klimagassutslipp. Kommunene skal i arealplanleggingen legge til rette for en mer robust energiforsyning gjennom energiomlegging, herunder energieffektivisering.

Strømnettet

Strømnettet omfatter sentralnett, regionalnett og distribusjonsnett. Statnett har ansvar for sentralnettet, mens Hafslund har ansvar for regional- og distribusjonsnettet i Oslo. Statnett har startet arbeidet med en «Nettplan Stor-Oslo». Prosjektet skal sørge for at sentralnettet i Oslo og Akershus blir rustet opp slik at det kan sikre strømforsyningen til Osloregionen i lang tid fremover. Sentralnettet i og rundt Oslo er gammelt, og må fornyes og forsterkes for å møte fremtidens krav til forsyningssikkerhet, byutvikling og miljøløsninger. Planarbeidet utføres i samarbeid med Hafslund. Høyspentlinjer, både Statnetts og Hafslunds, gir miljøulemper for eksisterende bebyggelse og beslaglegger verdifullt byutviklingsareal.

Plan- og bygningsetaten følger opp Statnetts arbeid med Nettplan Stor-Oslo, for å sikre at byutviklingshensyn ivaretas, blant annet at areal kan frigis ved at linjer legges i kabel i bakken. Det vises ikke nye arealer til strømnett.

Gjennom et eget undergrunnsprosjekt arbeider Plan- og bygningsetaten med tiltak som skal sikre en helhetlig styring av tiltak i undergrunnen.

Fjernvarme

Det er pr. i dag gitt konsesjon etter energiloven for fjernvarme innenfor størstedelen av byggesonen i Oslo. Det er tre konsesjonærer: Hafslund Fjernvarme AS, Avantor (Nydalen) og Fortum As (Lilleaker), hvorav Hafslund Fjernvarme er den største. Det følger av pbl. § 27-5, Oslo kommunes lokale vedtekt av 2009 og kommunens retningslinjer for fjernvarme (2012) at alle bygg med areal over 1 000 m² skal utstyres med varmeanlegg som kan tilknyttes fjernvarme.

Etter pbl § 27-5 kan det gis unntak fra tilknytningsplikten når tiltakshaver kan dokumentere en energiløsning som vil være miljømessig bedre enn fjernvarme. Dette gjelder løsninger som fører til mindre utslipp og krever mindre energi enn fjernvarme løsningen. Plan- og bygningsetaten arbeider for tiden med å utvikle nye retningslinjer for praktisering av bestemmelsen.

Det fremmes to alternative forslag til retningslinje om grunnlag for unntak fra plikten til å knytte seg til fjernvarmenettet i de områder hvor det er gitt konsesjon. Det ene alternativet er et forslag fra Grønn Byggallianse, Norsk Teknologi, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA) og Bellona. De har konkludert med at passivhus og lavenergihus automatisk bør få fritak for tilknytningsplikten til fjernvarmen. Det alternative forslaget er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten og med innspill fra Byrådsavdeling for miljø og samferdsel. Det vil tas endelig stilling til retningslinje etter offentlig ettersyn.

Distribusjonsnettet er i seg selv lite arealkrevende, da det kan samlokaliseres med annen infrastruktur ofte i vei eller sidearealer til vei. Hovedvarmesentralene beslaglegger større arealer og medfører noe støy, tra-

Foto: PBE Oslo kommune

fikk og større utslipp til luft. Pr. i dag er det etablert slike anlegg på Klemetsrud og Haraldrud. I tillegg er det etablert spisslastsentraler rundt om i byggesonen. Disse har et relativt beskjedent arealbehov, og er bare i drift i særlig kalde perioder og ved driftsproblemer i hovedsentralene. Det vises ikke nye arealer til fjernvarmenett.

Tiltak nedfelt i planen

- *For å sørge for at miljøhensyn legges til grunn for større prosjekter er det gitt bestemmelse med krav om utarbeidelse av kvalitetsprogram for miljø og energi for utbyggingsprosjekter over 15 000 m² BRA.*
- *Det er gitt retningslinje som angir hva kvalitetsprogrammet skal redegjøre for.*

Strømnettet

- *Plankartet angir hensynssone for omforming, hvor det innenfor sonen gis retningslinje om at høyspentlinjer som fornyes/oppgraderes skal legges i jordkabel.*
- *Det er gitt en generell bestemmelse om at nye og større utvidelser av kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen.*
- *For å sikre at trafostasjoner bygges slik at de ikke påfører omgivelsene fare/ulempe er det gitt hensynssone for trafostasjoner, med retningslinje om at det ved ombygging eller etablering av trafostasjoner skal vurderes utforelse av gassisolerte anlegg.*

Fjernvarme

- Det er gitt bestemmelse om at det innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme skal tilrettelegges for vannbåren varme og byggverk skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Dette er en overføring av gjeldende vedtekter.
- Det er foreslått to alternative retningslinjer om unntak fra krav om tilknytning.

9.4 Grønnstruktur

Juridisk forankring

- Plankart 1-2, arealformål
- Temakart blågrønn struktur, T7
- Temakart naturmiljø, T4
- § 2 Formålet med planen
- § 12. Grønnstruktur generelt
- § 12.1 Grønnstruktur – idrettsanlegg
- § 12.3 Ivaretakelse av grønnstruktur forøvrig
- § 13.3 Vassdrag i byggesonen
- § 7.6 Naturmiljø
- § 11.2 Ytre by: utviklingsområder, knutepunkter og stasjonsnære områder
- § 16.1 Hensynssone for båndlegging – naturmiljø

Mål

- Sikre og videreutvikle areal for blågrønn struktur

Bakgrunn

Oslo er unik når det gjelder byens nærhet til Marka og fjorden. Samtidig består Oslos særpreg i stor grad av den finmaskede grønnstrukturen i byggesonen. Grønnstrukturen i byggesonen utgjøres av grøntbeltene langs byens elver som forbinder Marka med fjorden, samt et nett av turveier og store og små grøntområder. Grønnstrukturen har stor visuell, rekreativ, økologisk og kulturhistorisk betydning. Bevaring av grønnstrukturen i byggesonen og Marka har i lang tid vært et viktig premiss for Oslos byutvikling. Sterk befolkningsvekst og fortetting medfører økt utbyggingspress og belastning på grønnstrukturen samt behov for å etablere nye grøntområder.

Grønnstrukturen innenfor byggesonen omfatter grøntområder av ulik størrelse og type, med ulik grad av opparbeiding og allmenn tilgjengelighet. Disse varierer fra typiske byparker i indre by, til naturparker med liten grad av parkmessig tilrettelegging og pleie og til idrettsparker som i hovedsak er tilrettelagt for idrettsformål. Det finnes også en rekke store og små naturområder med varierende grad av allmenn tilgjengelighet. Hovedintensjonen er at grønnstrukturen skal utvikles og tilgjengeliggjøres for allmennhetens bruk og opplevelse, forutsatt at dette ikke kommer i konflikt med viktige natur- eller kulturminneverdier.

Plan- og bygningsetatens forslag til ny Grøntplan for Oslo (Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i byggesonen) ble oversendt til politisk behandling i mars 2010. Et av hovedmålene med planen er at den skal bidra til å dekke befolkningens behov for grønne rekreasjonsområder og i planforslaget sikres derfor en struktur av parker, natur- og friområder innenfor byggesonen. Dette omfatter både områder som allerede har planmessig sikring som grøntområde og nye områder som foreslås sikret i planen.

Hovedelementene i Grøntplanforslaget er innarbeidet i kommuneplanen. Grøntplanens forslag til grønnstruktur slik den ble oversendt til politisk behandling, men med enkelte justeringer i forbindelse med politisk behandling, er lagt inn på plankartet. Grønnstruktur innenfor utviklings- og transformasjonsområdene/hensynssone for felles planlegging forutsettes ivaretatt i forbindelse med en helhetlig planlegging av områdene. Det er i tillegg utarbeidet et temakart for blågrønn struktur (T7) som skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling, og viktige bestemmelser og retningslinjer fra forslag til ny Grøntplan er innarbeidet i kommuneplanen.

Det er fremmet flere alternativ til politisk behandling av reguleringsplan for ny Vålerenga stadion, inkludert skøytehall, kontor, boligbebyggelse med mer. Disse ivaretar i ulik grad dagens sammenhengende grønnstruktur. I det juridisk bindende plankartet er alternativ 10 i reguleringsforslaget lagt inn. Endelig plankart blir justert i tråd med vedtak av reguleringsplanen.

Temaet naturmiljø håndteres både for Marka, byggesonen og sjøarealene. Temaet omtales under de respektive kapitlene (kap. 9-12). Temakart for naturmiljø (T4) angir alle naturtyper og verneområder. For Oslo er viktige naturtyper og viltområder registrert og verdisatt i Oslo kommunes naturdatabase. Naturtypeområdene består av vegetasjons- og naturtyper som er sjeldne eller sterkt arealmessig truet, og disse er klassifisert etter om de er svært viktig (nasjonal verdi), viktig (regional verdi) eller lokalt viktig (lokal verdi) for det biologiske mangfoldet. § 7.6 angir bestemmelser og retningslinjer for hvordan naturverdiene skal ivaretas ved plan- og byggesaksbehandling.

Trær har en viktig rolle i byen både for økologi,

estetikk, helse og trivsel. Store, eldre trær har klare paralleller til historisk bebyggelse og er en viktig del av byens uttrykk. Samtidig kan knapphet på arealer og konflikter med andre funksjoner medføre at bevaring av trær kan være en utfordring. Mange av de store velutviklede trærne står på private eiendommer, og kommunen kan normalt ikke forhindre at disse trærne felles, såfremt de ikke er bevaringsregulert, fredet eller er en utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven. Eksempler på bevaringsregulering av trær finnes i Småhusplanen, reguleringsplan for Nordstrandskråningen med flere. Kun Nordstrandskråningen har bestemmelser som ikke tillater felling av større trær (stammeomkrets over 90 cm) utenom plan- og byggetiltak. Fredning og bruk av naturmangfoldloven er mindre aktuelt for bytrær. Bevaring av bytrær er dermed i stor grad opp til den enkelte grunneier. Det er derfor behov for et sterkere juridisk vern av trær i byggesonen. Det er også behov for retningslinjer for håndtering av trær innenfor Oslo kommunes virksomhet. I Plan- og bygningsetatens forslag til ny Grøntplan er det foreslått generelle bestemmelser og retningslinjer som angir krav til bevaring av trær og annen verdifull vegetasjon i reguleringsplaner og byggesaker, og til håndtering av trær på kommunal grunn. Det kan tillegges at stammeomkrets er det vanligste kriteriet for vern av trær også i andre europeiske byer.

Langs kommunikasjonsårene bør eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær bevares, men det er også behov for videreutvikling og nyplanting. Kommuneplanen viderefører Grøntplanens forslag til bestemmelse om treplanting langs viktige kommunikasjonsårer.

Tiltak nedfelt i planen

- *Eksisterende og fremtidige park, natur- og friområder i forslag til kommunedelplan for den blågrønne strukturen i byggesonen er avsatt som grønnstruktur på plankartet. I tillegg er alle regulerte grøntområder under 1 dekar vist som grønnstruktur.*
- *Friluftsøyene Hovedøya, Gressholmen med flere er vist som grønnstruktur i tråd med dagens bruk jf. beskrivelse i kap. 11.3 Øyene..*
- *Det er foreslått en bestemmelse om at grønnstrukturen skal utvikles og tilrettelegges for allmennhetens bruk og opplevelse og at områder med nasjonalt og regionalt viktige natur- og kulturminneverdier skal ivaretas.*
- *For ikke å legge hindringer for å kunne gjøre mindre tiltak på idrettsanleggene innenfor grønnstrukturen, som for eksempel rehabilitering og vedlikehold, foreslås det en egen bestemmelse i kommuneplanen som ivaretar dette. For gjennomføring av større søknadspliktige tiltak må det utarbeides reguleringsplan.*
- *Det er utarbeidet temakart for blågrønn struktur som skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling.*
- *Det er utarbeidet temakart for naturmiljø som skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling.*
- *Retningslinjer for å sikre at det etableres park i områder med behov for ny park og for å sikre god kvalitet på nye parker.*
- *Bestemmelse med krav om at verdifull vegetasjon og trær sikres ved regulering.*
- *En generell retningslinje for å sikre bevaring av større trær.*
- *Bestemmelse om bevaring og nyplanting av trær langs viktige kommunikasjonsårer.*

Behov for videre arbeid

Fotballbaner, skøytebaner og andre typer idrettsanlegg utgjør viktige innslag i byens parker og grøntområder og for de aller fleste steder er dagens bruk ønskelig å opprettholde. I henhold til Miljøverndepartementets veileder til kommuneplanens arealdel (april 2012) bør trolig enkelte av de «tyngre» idrettsanleggene (haller, stadioner ol) som ligger innenfor grønnstrukturen avsettes til bebyggelse og anlegg (idrettsanlegg). Dette krever imidlertid en grundig gjennomgang av idrettsanleggene som det ikke har vært anledning til å gjøre i denne omgang, men som bør vurderes gjennomført ved neste rullering av kommuneplan.

Foto: PBE Oslo kommune

9.5 Forsvaret

Juridisk forankring
- Plankart 1-2, arealformål

Bakgrunn

Forsvarets arealer er noe annet enn offentlig virksomhet jf. §11-7 nr. 4. Dette synspunktet er tatt inn i plan- og bygningsloven ettersom forsvaret har fått et eget hovedformål: «Forsvaret». Dette hovedformålet er vist i plankartet for områdene Lutvann, Linderud og Huseby. Unntaket er der Forsvaret utøver «sivile funksjoner» som kontordrift slik tilfelle er ved Akershus festning og i Kvadraturen. Forsvarskontor er «byggeområder» i lovens kommentar. Dersom Forsvaret ønsker å avhende noen av sine arealer, vil det være lite fleksibelt at arealene er kodet «Forsvaret». Dette kan være tilfelle for noen små tilstøtende eiendommer Forsvaret eier ved Linderud og Lutvann. De er derfor kodet «bebyggelse og anlegg».

På Linderud ønsker Forsvaret en helhetsplan og at leirområdet har en viss grad av allmenn flerbruk. Turgåere kan benytte p-plass i leirområdet og beboerne i området rundt bruker ballplass/idrettsområdet når dette er ledig.

I Husebyskogen har Forsvaret militær øvingsvirksomhet som består av enkeltmannsøvelser uten bruk av kjøretøy og med løs ammunisjon. Det har vært vurdert å anvende hensynssone for å ivareta øvingsvirksomheten, men dette vurderes som lite hensiktsmessig på grunn av bruken av Husebyskogen til friområde. Øvingsvirksomheten er ivaretatt gjennom avtale og skal fortsatt kunne foregå så lenge aktiviteten er betinget av Forsvarets tilstedeværelse i området.

Tiltak i planen

- Leirområdene Lutvann, Linderud og Huseby reguleres til hovedformål «Forsvaret»