

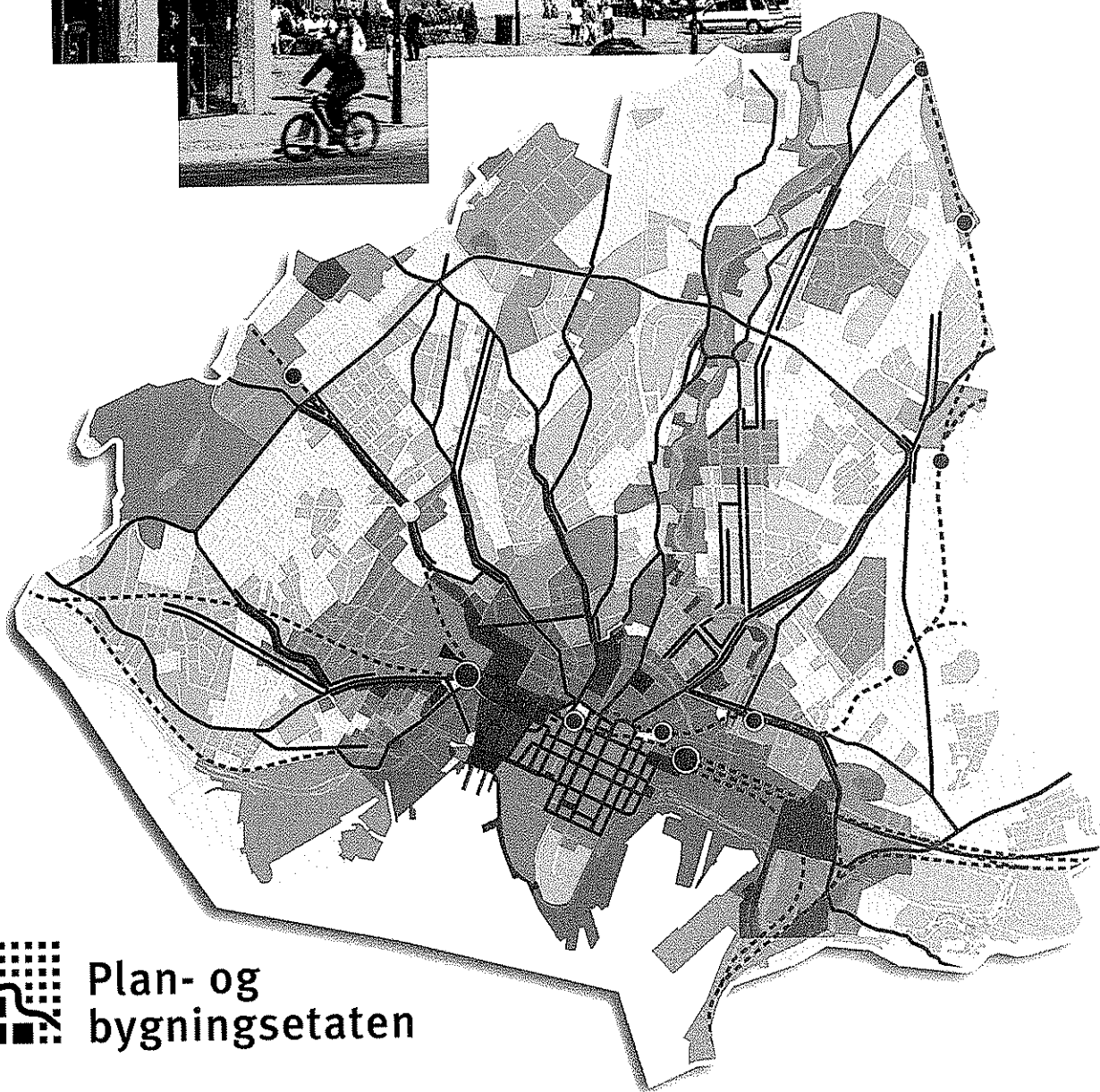
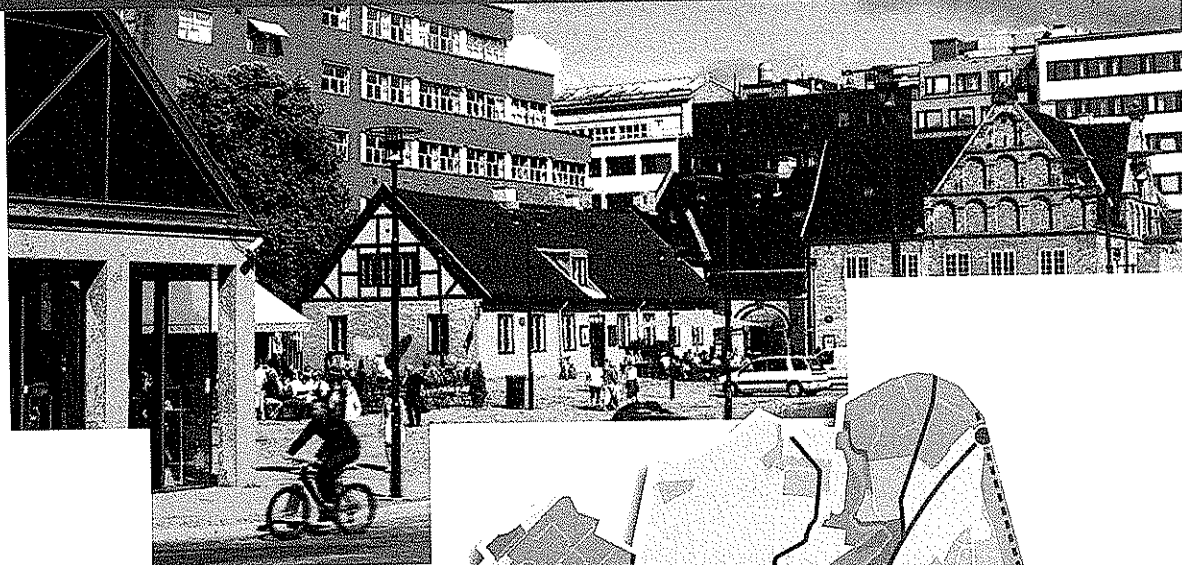


Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byutvikling

**HØRINGSUTKAST 2**

Kortversjon

# “Fremtid med fortid” Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009 - 2025



Plan- og  
bygningsetaten

# Sammendrag

## Et dynamisk indre Oslo med en historisk tidsdybde

Kommunedelplan for byutvikling og bevaring for indre Oslo er en tematisk avgrenset kommunedelplan etter § 20.4 i plan- og bygningsloven med fordykning i bevaring, byutvikling og byform. Planen gir forutsigbarhet for plan- og utbyggingsprosjekter i indre Oslo ved å angi rammer med tilstrekkelig rom for videreutvikling av indre Oslo som landets og regionens kraftsentrum for næringsutvikling og en variert urban boligutvikling. Samtidig sikres en representativ tidsdybde av indre Oslos kulturhistorie. Funksjonelt mangfold og andre viktige bymiljøkvaliteter videreutvikles.

Målet for indre Oslo er en bærekraftig byutvikling og fortetting i en flerkjernet bystruktur balansert med en gradert bevaring av et representativt utsnitt av indre Oslos viktigste kulturminner som både ivaretar:

- kommuneplanens arbeidsplass- og boligsmål
- kulturminnemeldingens mål om en representativ tidsdybde
- kgl. res. om nasjonale kulturminneverdier

slik at indre Oslo får:

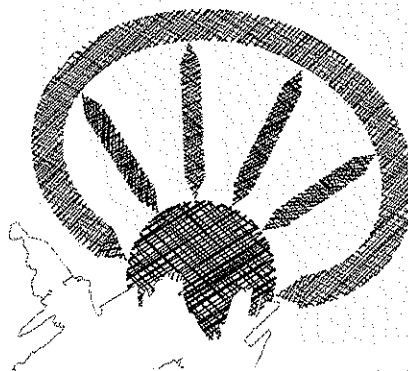
- et oppgradert og operativt plangrunnlag
- en forenklet saksbehandling

Planforslaget viser at det er mulig å kombinere byutvikling og bevaring. Oslos særpreg som en sammensatt by med en historisk tidsdybde kan kombineres med en dynamisk byutvikling.

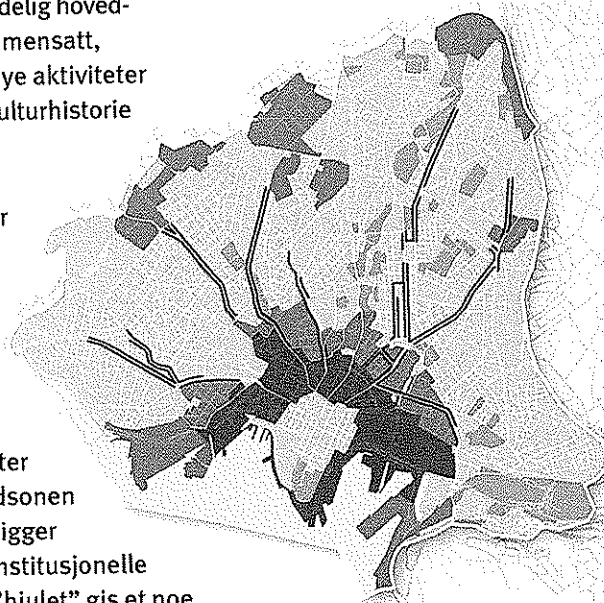
Indre Oslos urbanitet og karakter bør utvikles gjennom ulike bymessige egenskaper som en positiv forventning til det nye, en åpen og multikulturell profil, gode offentlige byrom, et attraktivt, mangfoldig og differensiert handelstilbud og et variert og kvalitativt godt botilbud. I tillegg bør indre Oslo utvikles som en god arena for innovasjon og kreativitet med et differensiert næringsliv, og en bred arena for utdanning, rekreasjon og kulturell utfoldelse.

Indre Oslo bør opprettholde og videreutvikle sine fysiske karaktertrekk som fremtredende og tydelige landskapsformer, stedlig tilstedeværelse av natur i byveven, et konsentrert Sentrum med en tydelig hovedstadsprofil, en småskalert storby, en sammensatt, mangfoldig og moderne by med rom for nye aktiviteter og en historisk by hvor nasjonal og lokal kulturhistorie kan oppleves.

**Utviklingsstrategien** gir handlingsrom for nødvendig utvikling. Den gir ekspansjon av Sentrum, fortetting langs utviklingskorridorer og Strøkgater og utvikling av knutepunkter. Utviklingsstrategien kan illustreres som et "hjul" av fortettede områder med Sentrum som "nav" og med utviklingskorridorer og Strøkgater som "eiker" som binder Sentrum og randsonen sammen. I randsonen av den tette byen ligger "ringen" med bl.a. viktige regionale og institusjonelle kjerneområder. De ulike delområdene i "hjulet" gis et større utviklingsrom enn byveven i indre Oslo for øvrig.



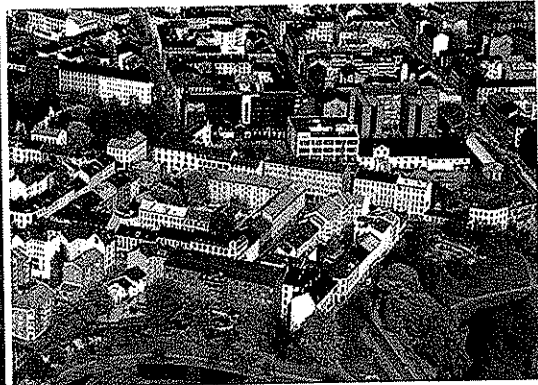
Planens samlede utviklingsprinsipp:  
Hjul med nav, eiker og ring



Planens Utviklingsområder



Strøksgatene er viktige lokale Utviklingsområder.  
Foto fra Brugata.

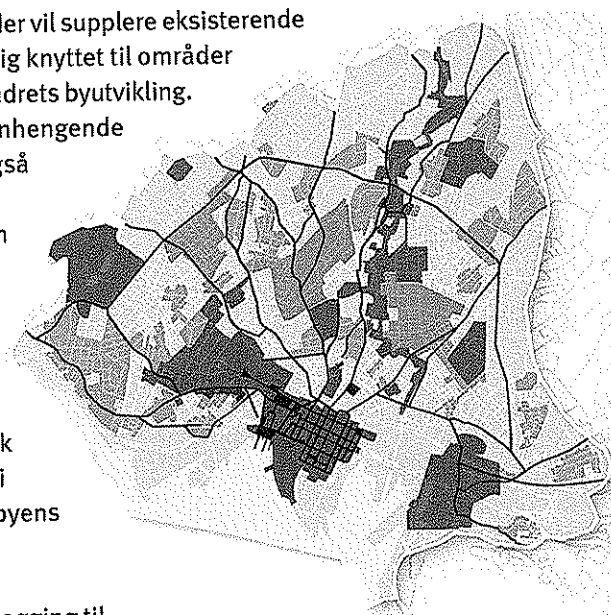


Båndlagt område: Nedre Grünerløkka.

**Bevaringsstrategien** ivaretar de viktigste og fleste kulturminner og kulturmiljøer i indre Oslo. Den angir og sikrer områder med nasjonale og vesentlige regionale kulturminner samt andre prioriterte verneområder med høy verneverdi. Områdene forteller en representativ byhistorie og har en historisk autensitet. De har eller kan gis en samfunnsmessig bruksverdi, slik at de blir en ressurs i byutviklingen. Forslag til nye verneområder vil supplere eksisterende fredede eller regulerte verneområder særlig knyttet til områder med industrialiseringens og det 20. århundrets byutvikling.

I planforslaget er det lagt vekt på sammenhengende områder og bygnings-/bymiljøer, men også selvstendige bygningsanlegg som representerer nasjonale symboler og Oslo som hovedstad. Områdene representerer følgende hovedepoker i byens utvikling:

- tidstypiske byplan- og bystrukturer og anlegg med en fremtredende rolle i bylandskapet
- bygningsmiljøer og anlegg med historisk ekthet og arkitektonisk-/estetisk verdi
- anlegg knyttet til viktige hendelser i byens utvikling



Planens prioriterte verneområder, samt hvilke som anbefales båndlagt (orange farge) for regulering til spesialområde bevaring

Det foreslås tre større områder for båndlegging til regulering for spesialområde bevaring:

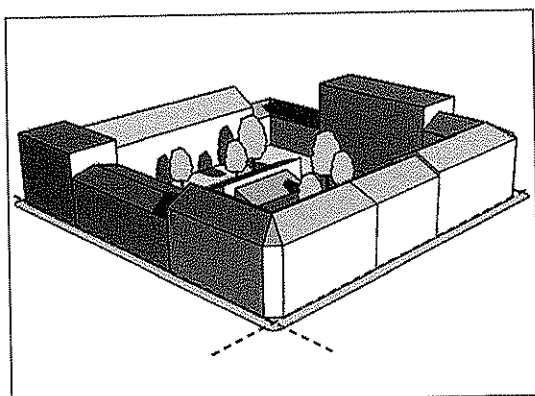
- Majorstuen
- Bislett/St. Hanshaugen/Ila
- Grünerløkka/Sofienberg

I planens bestemmelser fastlegges at alle nye tiltak etter pbl. innenfor de definerte vernekategoriene skal lokaliseres og utformes slik at verneverdig bebyggelse kan bevares.

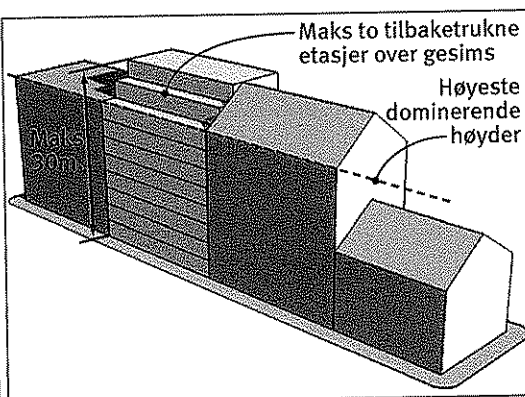
### En samlet, gradert og områdebasert strategi for byutvikling og bevaring

Det er verken mulig eller ønskelig å dele indre Oslo i delområder som enten dekkes av et strengt bevaringsregime, eller et liberalt utviklingsregime. Ulike samfunnsverdier må avveies mot hverandre og bebyggelsens nytte og funksjonalitet må vurderes opp mot kulturminneverdien. Planforslaget tillater visse endringer også i områder med store bevaringsinteresser og på samme måte vil det selv i områder med omfattende transformasjon forekomme enkeltobjekter eller gate- og byromsstrukturer som det vil være riktig å videreføre. Planen angir derfor en samlet, gradert og områdebasert strategi for byutvikling og bevaring med ulike grader av byutvikling og bevaring i alle områder. Den vektlegger en tydelig utvikling i Sentrum, utviklingskorridorer, Strøksgater og randsonen av planområdet gjennom å tillate høyere urban intensitet og mer blandet bymessig arealbruk. Samtidig gis områdene mellom disse elementene - "Teppebyen" eller Konsolideringsområdene - et mindre utviklingsrom, slik at konsolidering og gradvis fornyelse med bolig som hovedfunksjon og kulturmiljøene i strengere grad ivaretas her.

**Byformstrategien** angir de viktigste strukturelle, funksjonelle og fysiske rammene for en slik samlet strategi. Den videreutvikler den romlige gate- og byromsstrukturen og indre Oslos romlige karakter som en småskalert storby og en sammensatt teppeby. Den ivaretar Oslos sammensatte karakter med ulike byplanidealer og arkitektoniske ordensprinsipper og gir rom for nye og ukjente fremtidige behov. Rammer for ny bebyggelse baseres på et bevisst forhold mellom bebyggelsen og det offentlige byrom. I størstedelen av indre by bygges det videre på karakteristiske og enhetlige gate- og byromsstrukturer, forøvrig åpnes det for nye byplangrep forutsatt gode overganger mellom gamle og nye gate- og byromsstrukturer. "Teppebyen" gis et mindre høydetillegg, mens utviklingspotensialet forøvrig tas ut i økte høyder og utnyttelse i Utviklings- og Transformasjonsområder som markerer seg moderat over "Teppebyen".



*I områder med enhetlig bebyggelsestruktur skal områdets ordensprinsipper for bebyggelsen opprettholdes.*



*I strøkgater tillates maks to tilbaketrukne etasjer over gatestrekningens høyeste dominerende fasadegesims.*

#### **Mer blandet arealbruk og bestemmelser som sikrer kvalitet**

Planen kople strategiene for utvikling og bevaring ved at ulike byggeområder gis rammer for ulike grader av bevaring/utviklingsrom, kartfestet på hovedkart. Innen byggeområdene (jfr. plan- og bygningslovens § 20-4) fastsetter planen:

- Transformasjonsområder (områder med behov for ny gate- og byromsstruktur).
- Utviklingsområder (områder som bygger på eller videreutvikler eksisterende gate- og byromsstruktur).
- Konsolideringsområder (områder hvor etablert gate- og byromsstruktur opprettholdes).

For øvrig angis friområder og spesialområder for grav- og urnelunder. I tillegg anbefales båndleggingsområder for regulering til byggeområde i kombinasjon med spesialområde bevaring. Tiltak som kan komme i konflikt med båndleggingens hensikt i båndleggingsperioden (4 år) frem til ny plan er vedtatt kan avslås.

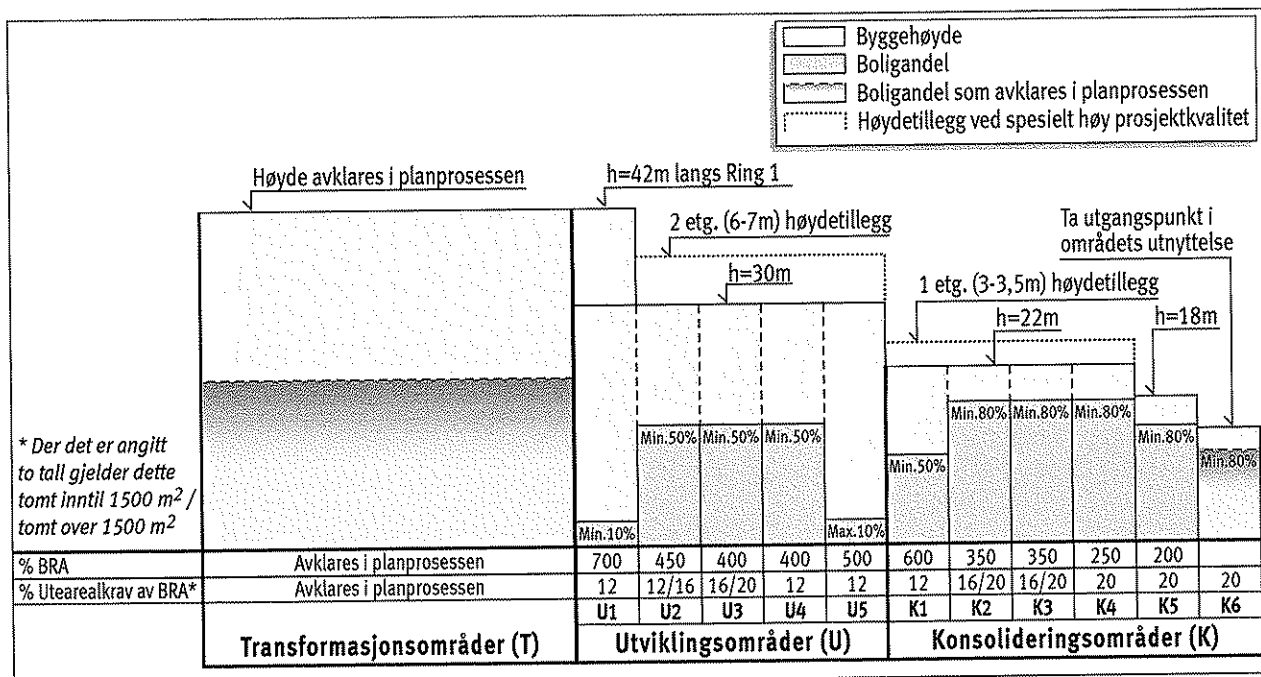
Det er knyttet bestemmelser til de forskjellige områdekategoriene i byggeområdene som fastsetter:

- arealbruksformål
- boligandel (i prosent av prosjektets bruksareal)
- byggehøyder (tillatte gesims- og mønehøyder)
- utnyttelse (tillatt prosent bruksareal)
- uteoppholdsarealkrav til boliger (i prosent av boligens bruksareal)

Planen legger til rette for en større bymessig funksjonsblanding enn den mer sonedelte arealbruk i bl.a. "Soneplanen" av 1977. For å øke boligandelen i indre Oslo er det avsatt en minimum boligandel for prosjekter i alle delområder. Kravet er generelt på 80 % i Konsolideringsområdene og 50 % i Utviklingsområdene med visse unntak. Næringsfunksjoner, begrenset til virksomheter uten negative miljøvirkninger og til 20 % av prosjektets areal, tillates således etablert også i mer homogene boligområder. Publikumsrettet virksomhet i første etasje forutsettes i områder med en høy urban intensitet, som i Sentrum og Strøkgater.

## Et oppdatert plangrunnlag og en forenklet saksbehandling

Det foreslås å oppheve hele eller deler av eldre juridisk bindende kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. Samlet sett gir planen dermed indre Oslo et nytt og oppdatert plangrunnlag. Planen gir mer forutsigbar og forenklet saksbehandling. Tiltak som følger planens bestemmelser vil i hovedsak kunne behandles direkte som byggesak, med unntak av tiltak i Transformasjonsområdene hvor utarbeidelse av reguleringsplan kreves.



Utviklingsrammer: Ulike områdekategorier med et differensiert handlingsrom for utvikling bl.a. i forhold til byggehøyde, boligandel og utnyttelse.

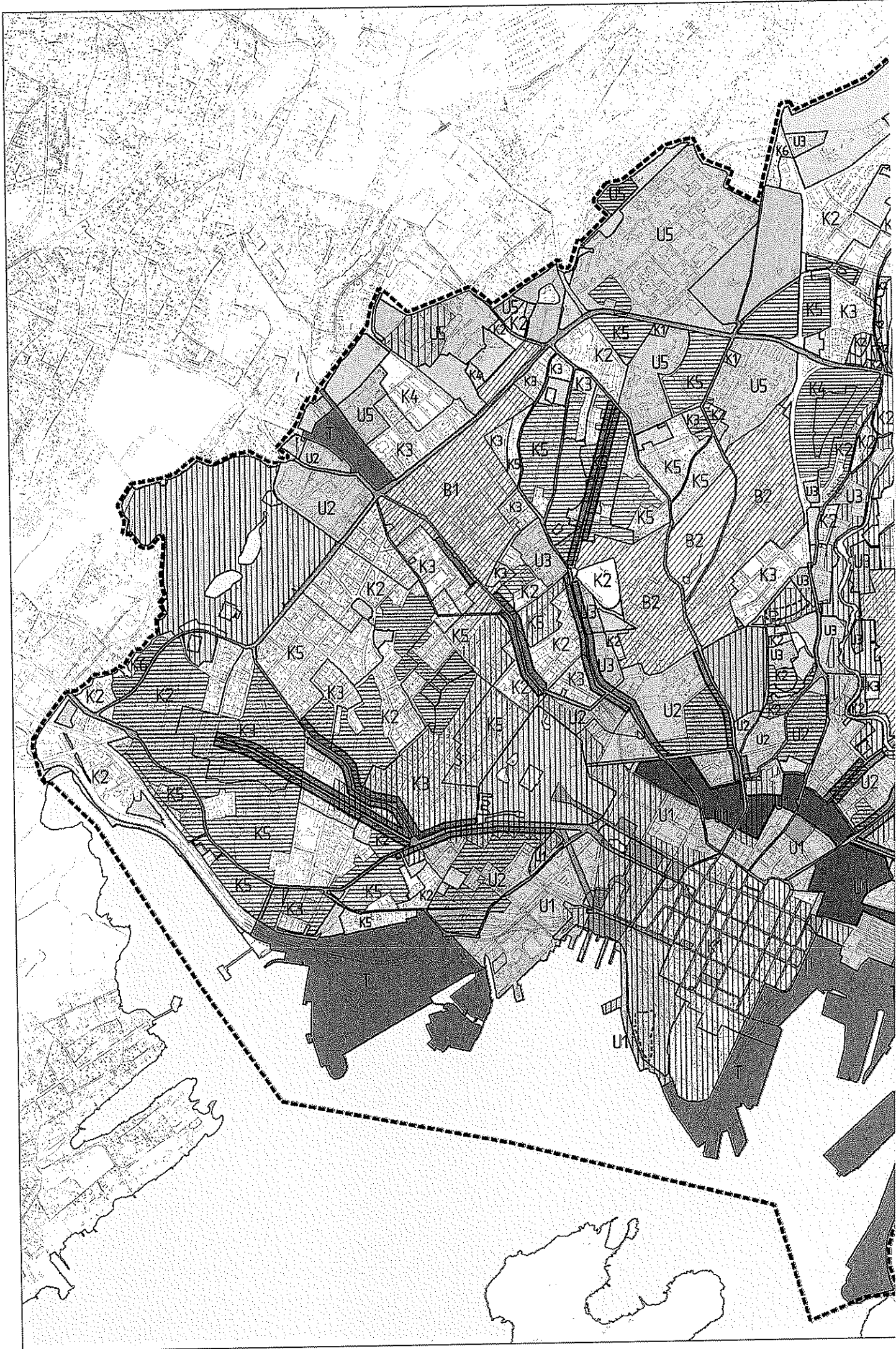
### Det foreslås at følgende formelle planer oppheves:

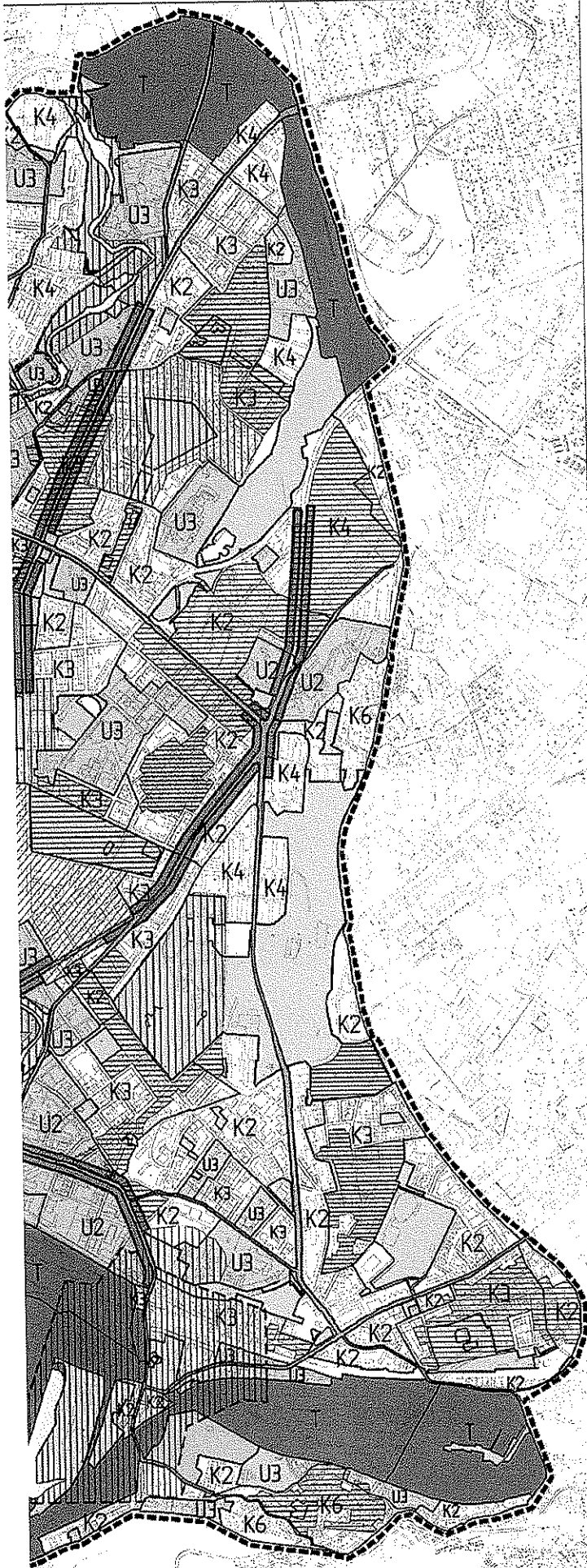
- KDP 2: Oslos sentrale sjøside med unntak av delområdene B8 Vippetangen og H2 Revierhavna.
- KDP 3: Nydalen.
- KDP 4: Akerselva miljøpark med unntak av bestemmelsene for delområdene 4-7 som bl.a. viser viktige siktlinjer som fremtidige prosjekter må hensynta.
- KDP 14: Lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner opprettholdes og går ved motstrid foran KDP BB.

Regulerings- og bebyggelsesplaner nyere enn 01.01.2000 og planer som til enhver tid er yngre enn 10 år opprettholdes og gjelder foran KDP BB med unntak av bestemmelser om byggehøyder. Regulerings- og bebyggelsesplaner fra før 01.01.2000 og planer som til enhver tid er eldre enn 10 år oppheves – inkl. "Soneplanen" fra 1977 - med unntak av formålene spesialområde bevaring, friområder, fellesområder for flere eiendommer, spesialområde grave- og urnelunder, offentlige bygninger, offentlige bygninger/allmenntillegge formål, offentlige trafikkområder og områder for kolonihagehus samt atkomster.

Planleggingsprogrammet for Hausmannsområdet og de juridisk bindende estetiske retningslinjene etter § 74.2 i plan- og bygningsloven for Torshov opprettholdes.







## TEGNFORKLARING

### BYGGEOMRÅDER (pbl. §20-4, 1.ledd nr.1)

Presisering av de enkelte kategoriens av underformål til hovedkartet vises på temakart T4. Supplerende plankart



#### TRANSFORMASJONSOMRÅDER

Område for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger

U1-5

#### UTVIKLINGSOMRÅDER

Område for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger



#### STRØKSGATER



#### OMRÅDE MED SPESEIELLE HØYDEBESTEMMELSER

K1-6

#### KONSOLIDERINGSOMRÅDER

Område for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger

- K1 - Kvadraturen
- K2 - Sammensatte områder
- K3 - Tett kvartalsbebyggelse
- K4 - Lamellbebyggelse
- K5 - Frittliggende bebyggelse
- K6 - Områder knyttet til Ytre by



#### Øvrige konsolideringsområder



#### FRIOMRÅDER

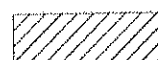


#### SPECIALOMRÅDER, GRAV- OG URNELUNDER



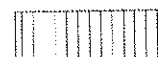
#### SJØ OG VASSDRAG

### BÅNDELEGGINGSOMRÅDER (pbl. § 20-4,1.ledd nr.4)



OMRÅDER SOM SKAL BÅNDELEGGES  
For fremtidig regulering til byggeområde kombinert med spesialområde bevaring.

### OMRÅDEKLASSIFISERING AV VERNEVERDI



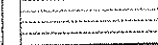
OMRÅDER AV NASJONAL / VIKTIG REGIONAL VERNEVERDI



HISTORISK VIKTIGE STRUKTURER



FORNMINNEOMRÅDER



ANDRE PRIORITERTE VERNEOMRÅDER

### SYMBOLER:

----- PLANENS BEGRENSNING

\_\_\_\_\_ FELT- / FORMÅLSGRENSE

### UNDERLIGGENDE TEMAKART:

- T1: UTVIKLING- OG TRANSFORMASJONSOMRÅDER
- T2: BEVARINGSINTERESSER
- T3: GATE- OG BYROMSSTRUKTURER
- T4: AREALBRUKSFØRMÅL SOM OPPRETTHOLDES
- T5: REGULERINGSPLANER OG BEBYGGELSESPLANER SOM OPPHEVES



0 200 400 600 800 1000

## KOMMUNEDELPLAN FOR BYUTVIKLING OG BEVARING I INDRE OSLO

H

### HOVEDKART

Dato: 20.04.2005

Rev.dato: 03.06.2009

Fordagstittel:	Dato:	Saknr.:
Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven		
Plan- og bygningssetetets vekt. om utvalgelse til offentlig ettersyn		
Tidrom for utvalgelse til offentlig ettersyn		
Bysynets vedtak		

Oslo kommune

Vahls gate 1 0187 Oslo Sentralbord: 02 180



Plan- og bygningssetaten

## 5.3 Bestemmelser og retningslinjer

Plan- og bygningslovens § 20-4 nr. 1 og § 20-4, 2. ledd bokstav a, b og d

### 1. Hensikt med planen

Legge til rette for en nødvendig og ønsket utvikling og gradvis fornyelse av indre Oslo samt bevare og videreutvikle indre Oslos viktigste overordnede gate- og byromsstrukturer og kulturminner.

### 2. Virkninger av planen

Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging av planområdet indre Oslo. Planområdets avgrensning fremgår av hovedkart og temakart.

#### 2.1 Kommunedelplaner

Innenfor planområdet oppheves eldre kommunedelplaner med unntak av:

- KDP 2: Oslos sentrale sjøside vedtatt av bystyret 10.05.88 hvor arealbruken for delområdene B8 Vippetangen (byggeområde) og H2 Revierhavna (havneområde) opprettholdes og gjelder foran kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo.
- KDP 4: Akerselva miljøpark vedtatt av bystyret 28.11.90 der bestemmelsene om siktlinjene opprettholdes og gjelder foran kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo.
- KDP 14: Lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner vedtatt av bystyret 27.11.2002, opprettholdes og gjelder foran kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo

#### 2.2 Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner

- Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner vedtatt etter 01.01.2000 og planer som til enhver tid er yngre enn 10 år med tilhørende bestemmelser opprettholdes og går foran kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo med unntak av høyder for eksisterende bygg, som kan erstattes med nybygg i tilsvarende høyde, der hvor dette er innenfor denne planens makshøyder.
- Reguleringsformål spesialområde bevaring med tilhørende bestemmelser opprettholdes og går foran kommunedelplan for byutvikling og bevaring i planområdet uavhengig av når reguleringsplanene ble vedtatt.
- Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner vedtatt før 01.01.2000 og planer som til enhver tid er eldre enn 10 år oppheves med unntak av:
  - følgende reguleringsformål med tilhørende bestemmelser: friområder, trafikkområder, fellesområder og spesialområde grav- og urnelunder
  - følgende reguleringsformål uten bestemmelser: byggeområde for offentlige bygninger, allmenntilretteleggende formål og kolonihagehus samt regulerte atkomst

#### 2.3 Juridisk bindende retningslinjer

- Juridisk bindende retningslinjer etter pbl § 74.2 for Torshov vedtatt av bystyret 17.10.2001 opprettholdes og går foran kommunedelplan for byutvikling og bevaring for indre Oslo.

#### Retningslinjer:

- "Planleggingsprogram Hausmann", vedtatt av bystyret 22.06.2005 opprettholdes som retningsgivende for utviklingen av Hausmannsområdet.



### 3. Fellesbestemmelser for byggeområdene

Dersom ikke annet fremgår av bestemmelsene i kap. 2. Virkninger av planen, gjelder bestemmelsene nedenfor. Alle henvisninger til Byantikvarens Gule liste gjelder listen datert 01.09.08 eller senere liste, vedtatt av bystyret, som erstatter denne. Med prioriterte verneområder menes i disse bestemmelsene og retningslinjene områder av nasjonal/vesentlig regional verneverdi og andre prioriterte verneområder, som vist på hovedkart og temakart T2. Med prioritert verneverdig bebyggelse menes bebyggelse som er oppført på Byantikvarens Gule liste innenfor de prioriterte verneområder. Med verneverdig bebyggelse menes bebyggelse som er oppført på Byantikvarens Gule liste og som er lokalisert utenfor de prioriterte verneområder.

#### 3.1 Arealbruk

- A. Arealbruksformål er: Byggeområde for bolig, offentlig formål, forretning, kontor, småindustri (verksted og håndverk), hotell, bevertning, allmenntillegget formål og trafikkområde. Virksomhet som medfører vesentlige miljøbelastninger i form av forurensning, støy, vibrasjon og støv m.m. tillates ikke.
- B. Ved nybygging og hovedombygging i områdene K1, U1, U2 og U4 og i gater med et lokalt servicetilbud skal det tilrettelegges for publikumsrettet allmen-, forretnings- og bevertningsvirksomhet i første etasje. Forøvrig tillates kun boliger i første etasje.
- C. Innenfor delområdene i planforslaget skal boligandelen utgjøre følgende % -del av enkeltprosjekters bruksareal:
- |                                    |                                              |
|------------------------------------|----------------------------------------------|
| T Transformasjon:                  | avklares i påfølgende reguleringsplanprosess |
| U1 Sentrum:                        | min. 10 % boliger                            |
| U2 Sentrumsranden og knutepunkter: | min. 50 % boliger                            |
| U3 Akerselva og andre områder:     | min. 50 % boliger                            |
| U4 Strøkgater:                     | min. 50 % boliger                            |
| U5 Institusjoner:                  | maks. 10 % boliger                           |
| K1 Kvadraturen:                    | min. 50 % boliger                            |
| K2 Sammensatte områder:            | min. 80 % boliger                            |
| K3 Tett kvartalsbebyggelse:        | min. 80 % boliger                            |
| K4 Lamellbebyggelse:               | min. 80 % boliger                            |
| K5 Frittliggende bybebyggelse:     | min. 80 % boliger                            |
| K6 Områder knyttet til ytre by:    | min. 80 % boliger                            |

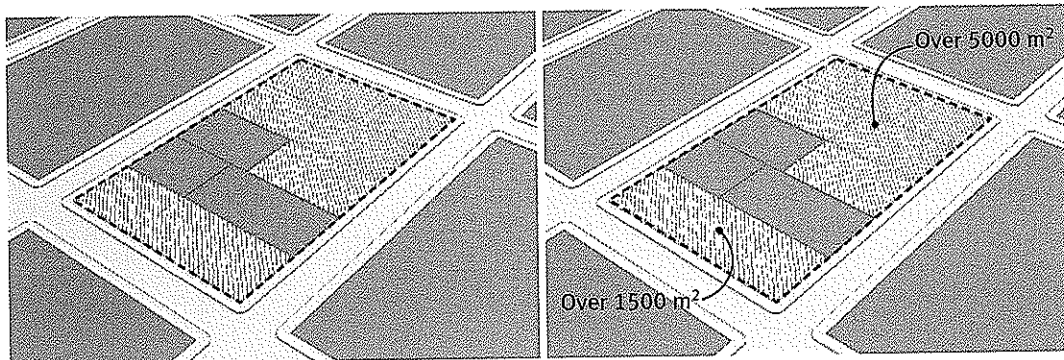
Krav til boligandel gjelder ikke for tiltak i områder som er regulert eller bebyggelse som reguleres til offentlige og/eller allmenntillegget formål.

- D. I områdene U5 Institusjoner skal arealbruk knyttet til institusjonens hovedfunksjon utgjøre min. 80 % av samlet bruksareal (BRA). Eventuelle øvrige funksjoner skal være tjenesteytende/naturlig tilhørende til hovedfunksjonen.

#### 3.2 Plankrav

- A. Ved tiltak som omfatter tomtearealer over 5000 m<sup>2</sup> kan det stiles krav om utarbeidelse av reguleringsplan med unntak for tiltak i tråd med reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2000.
- B. For Transformasjonsområdene vist i denne kommunedelplan skal det utarbeides ny samlet reguleringsplan for hvert område.
- C. Ved tiltak innenfor prioriterte verneområder som vil medføre at prioritert verneverdig bebyggelse blir revet, eller ved vesentlig forringelse av denne bebyggelsens verneverdi, kan det kreves utarbeidelse av reguleringsplan. Plankravet omfatter ikke tiltak som innebærer tilrettelegging av 1. etasje til publikumsrettede funksjoner, tilgjengelighetstiltak eller bokvalitets-tiltak, dersom tiltakene inngår som en integrert del av bebyggelsens arkitektoniske utforming og utformes slik at de ikke medfører vesentlig forringelse av bebyggelsens verneverdi.

- D. Det kan stilles krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan ved tiltak som omfatter over 1500 m<sup>2</sup> tomteareal og/eller:
- medfører vesentlig endring av områdets bebyggelsesstruktur eller bebyggelsens volum/høydeforhold
  - gir uteoppholdsareal med dårlig kvalitet
- E. Ved tiltak som kan komme i konflikt med viktig infrastruktur eller andre viktige forbindelser kan det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan



*Plankrav: Det bør utarbeides felles regulering for flere eiendommer der dette er nødvendig for å sikre gode helhetsløsninger*

*Plankrav: Tomteareal som omfatter over 1500 m<sup>2</sup> (bebyggelsesplan kan kreves) og 5000 m<sup>2</sup> (reguleringsplan kan kreves)*

#### **Retningslinjer:**

- Med tomteareal menes samlet byggeareal for et tiltak uavhengig av om tiltaket bygges på en eller flere tomter/eiendommer.
- I Transformasjonsområdene kan tiltak i tråd med dagens arealbruk tillates dersom dette ikke vanskeliggjør gjennomføring av ny reguleringsplan.
- Tiltak på prioritert verneverdig bebyggelse for å tilrettelegge 1. etasje for publikumsrettede funksjoner vil blant annet omfatte tilpasning av gamle og/eller nye vinduer og innganger. Tilgjengelighetstiltak vil blant annet omfatte ramper og heiser, mens bokvalitetstiltak vil være knyttet til blant annet balkonger, takterrasser og franske balkonger. Med vesentlig forringelse av bebyggelsens verneverdi menes endringer som medfører at bebyggelsens historiske utvikling ikke lenger er lesbar.
- Med vesentlig endring av bebyggelsestruktur menes lokalisering og plassering av ny bebyggelse enkeltvis og i fht. hverandre på en slik måte at det innebærer et klart brudd med eksisterende bebyggelsestruktur.
- Med vesentlig endring av bebyggelsens volum/høydeforhold menes økning av volum eller høyde med mer enn 2 etasjer (6 m for boligetasjer og 7 m for kontoretasjer) i forhold til områdets høyeste dominerende høyder.
- Uteoppholdsareal av dårlig kvalitet vil være areal som er for små i forhold til kravene stilt i § 3.11 og/eller er for oppdelt, har for dårlige sol- og lysforhold eller som ligger for utsatt til i forhold til støy eller annen forurensning.
- Viktig infrastruktur og forbindelser som nevnt i § 3.2 E, omfatter eksisterende eller planlagte kollektivtrasseer for buss og trikk, holdeplasser, hovedsykkelveinettet, grønne gang- og sykkelveiforbindelser som Grønn rute og lignende.
- Det bør utarbeides felles regulering for flere eiendommer der dette er nødvendig for å sikre gode helhetsløsninger. Gode helhetsløsninger kan blant annet være knyttet til behovet for fellesarealer til atkomst, uteoppholdsarealer og lignende. Det kan også være behov for helhetlige rammer for volumoppbygning og plassering av bebyggelsen for flere eiendommer for å oppnå effektiv utnyttelse av arealene samlet sett.

### **3.3 Rekkefølgekrav**

- A. Utbygging av nye områder og fortetting i eksisterende områder skal ikke finne sted før nødvendig teknisk infrastruktur er sikret. Utbygging av nye områder med tomteareal på over 5000 m<sup>2</sup> kan ikke finne sted før nødvendig sosial infrastruktur er sikret.
- B. Uteoppholdsarealer som er en del av det omsøkte tiltak skal opparbeides før det gis midlertidig brukstillatelse.
- C. I transformasjonsområdene skal forhold til automatisk fredete kulturminner avklares i forbindelse med utarbeidelse av ny plan, og før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. I øvrige områder skal søknad om tiltak som innebærer inngrep i terreng, utover arealer hvor det allerede er gjort inngrep i form av utsjakking, utgraving, byggetiltak og lignende, være avklart i forhold til automatisk fredete kulturminner før søknad sendes bygningsmyndighetene. Dersom det påvises kulturminner kan kulturminnemyndighetene settes vilkår og begrensninger for gjennomføring av tiltaket.

#### **Retningslinjer:**

- Med teknisk infrastruktur menes gater, veier, vann- og avløpsanlegg. Med sosial infrastruktur menes blant annet skole, barnehage og eldre-/omsorgsboliger.

### **3.4 Saksbehandling og dokumentasjonskrav**

- A. Byantikvarens uttalelse skal innhentes i alle plan- og byggesaker som omfatter eiendommer, bygninger og anlegg som står på Byantikvarens Gule liste som definert i fellesbestemmelse § 3.
- B. Ved søknad om rammetillatelse kan det kreves utomhusplan for området tiltaket er en del av, og annen dokumentasjon av de samlede kvalitetene i prosjektet. Tilgrensende bebyggelse, terrengforhold, bebyggelsens forhold til gate, eksisterende trær som skal beholdes, ny vegetasjon og andre forhold som er relevante for det enkelte tiltak skal illustreres.
- C. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for om tiltaket er lokalisert i et område som ligger utsatt til for eksempel i forhold til ras, flom, radon og setninger samt om eventuelle sikringstiltak i forhold til disse farene.
- D. Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges dokumentasjon som viser at tiltaket jf. § 3.3 C, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.

#### **Retningslinjer:**

- I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske virkning, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning i bylandskapet. Dokumentasjonen skal inneholde beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur og bygningsutforming, og hvordan ny bebyggelse hensyntar disse forhold. Videre skal dokumentasjonen inneholde redegjørelse for tiltakets konsekvenser for eventuelle kulturminner eller kulturmiljø. I saker som berører eiendommer, bygninger og anlegg som er oppført på Byantikvarens Gule liste skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren. For PBEs saksbehandling gjelder de til enhver gjeldende samarbeidsavtalene mellom PBE og Byantikvaren, bydelene m.fl.
- Innsendte reguleringsplanforslag  
Det anbefales at forslagstiller allerede tidlig i oppstart av planarbeidet tar kontakt med Plan- og bygningsetaten for tidlig avklaring av plantype, prosess og utredningsbehov. Veiledere og maler for utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner samt krav til innsendt materiale fremgår av Plan- og bygningsetatens nettsider. I beskrivelsen av planforslaget skal det i nødvendig grad blant annet være redegjort for:
  - Hvordan planen inngår i en større sammenheng i forhold til infrastruktur, energiforsyning, privat og offentlig servicetilbud, eksisterende bebyggelsesstruktur, samt samfunns-sikkerhet.
  - Hvordan planen legger til rette for universell utforming ved at tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede, er ivare tatt.
  - Hvordan barns og unges interesser er ivare tatt.

- Miljøforhold som kulturminnevern, rekreasjonsområder, gode forbindelse for gående og syklende, støy, forurensning samt lokal overvannshåndtering.
  - Eventuelle behov for barnehage og skole i området.
- Søknad om tiltak  
Alle tiltak etter pbl. som berører automatisk fredede kulturminner, vedtaksfredede bygninger, anlegg og kulturmiljø, krever dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser § 3,8,15,22 m.fl. Fredet grunn, bygg og anlegg etter lov om kulturminner av 9. juni 1978 er vist på temakart T2 bevaringsinteresser. Søknad om dispensasjon må sendes til Byantikvaren og være godkjent før tillatelse/rammetillatelse gis.

### **3.5 Byggeområder av nasjonal/vesentlig regional verneverdi og andre prioriterte verneområder som definert i fellesbestemmelse § 3**

- A. I områder av nasjonal/vesentlig regional verneverdi og andre prioriterte verneområder, skal nye bygg og anlegg lokaliseres og utformes slik at prioritert verneverdig bebyggelse oppført på Byantikvarens Gule liste kan bevares.
- B. Viktige historiske veier, gater og byrom som angitt på hovedkart skal opprettholdes og om nødvendig foredles.
- C. Trær som er en viktig del av området karakter tillates ikke fjernet.
- D. Ved utbedringer av prioriterte verneverdige bygninger skal det ikke foretas vesentlige endringer av fasadeutforming eller materialbruk med mindre Byantikvaren støtter slike endringer. Tiltak for å tilrettelegge 1. etasje for publikumsrettede funksjoner, tilgjengelighetstiltak og bokkvalitetstiltak kan tillates for å sikre og/eller bedre bruken av bygningene, dersom tiltakene inngår som en integrert del av bebyggelsens arkitektoniske utforming og utformes slik at de ikke medfører vesentlig forringelse av bebyggelsens verneverdi.

### **3.6 Byggeområder utenom de prioriterte verneområder**

Ved utbedringer av verneverdige bygninger utenom de prioriterte verneområder tillates tiltak for å tilrettelegge 1. etasje for publikumsrettede funksjoner, tilgjengelighetstiltak og bokkvalitetstiltak for å sikre og/eller bedre bruken av bygningene, dersom tiltakene inngår som en integrert del av bebyggelsens arkitektoniske utforming og utformes slik at de tar hensyn til bebyggelsens verneverdi.

#### **Retningslinjer:**

- Med viktige historiske veier, gater og byrom menes veier, gater og byrom/parker som har inngått i viktige epoker i byens utvikling. Strukturene er vist på hovedkartet og omfatter de eldste innfartsveiene, Kirkeveiringen, samt de viktigste gater og byrom innenfor Sentrum. Strukturene anses å ha nasjonal verdi. Det er derfor et mål at videre utvikling av byen skal bidra til å styrke og fremheve disse. Nye tiltak bør bidra til å formidle gate- og byromsstrukturenes historiske tidsdybde og gjøre dem mer lesbare.
- Med trær som er en viktig del av området karakter menes enkelttrær, trekker eller alléer som anses viktige for å opprettholde området grønne eller historiske karakter.
- Tiltak på prioritert verneverdig bebyggelse for å tilrettelegge 1. etasje for publikumsrettede funksjoner vil blant annet omfatte tilpasning av gamle og/eller nye vinduer og innganger. Tilgjengelighetstiltak vil blant annet omfatte ramper og heiser, mens bokkvalitetstiltak vil være knyttet til blant annet ballkonger, takterrasser, franske altaner og lignende. Med vesentlig forringelse av bebyggelsens verneverdi menes endringer som medfører at bebyggelsens historiske utvikling ikke lenger er lesbar.

### **3.7 Grad av utnyttning og høyder på bebyggelse**

- A. I beregningen av %-BRA skal etasjer som i gjennomsnitt går høyere enn 1,5 m over tilstøtende terreng inngå. For tiltak som berører flere eiendommer skal grad av utnyttning regnes for eiendommene samlet sett.



B. Innenfor delområdene i planen gjelder maks byggehøyder og utnyttelser som vist på under:

Områdekategori	Delområde	Byggehøyde	Utnyttelse
		Maks. byggehøyde * (gesims-/mønehøyde)	Maks. %-BRA
T: Transformasjonsområder	T Transformasjon	avklares i påfølgende reguleringsplanprosess	avklares i påfølgende reguleringsplanprosess
U: Utviklingsområder	U1 Sentrum	maks 30 m (inntil 42 m langs ring 1)	%-BRA 700 %
	U2 Sentrumsranden og knutepunkter	maks 30 m	%-BRA 450 %
	U3 Akerselva og andre områder	maks 30 m	%-BRA 400 %
	U4 Strøkgater	maks 30 m. Maks to etasjer over gatestrekningens høyeste dominerende gesimshøyde	%-BRA 400 %
	U5 Institusjoner	maks 30 m	%-BRA 500 %
K: Konsolideringsområder	K1 Kvadraturen	maks 22 m	%-BRA 600 %
	K2 Sammensatte områder	maks 22 m	%-BRA 350 %
	K3 Tett kvartalsbebyggelse	maks 22 m	%-BRA 350 %
	K4 Lamellbebyggelse	maks 22 m	%-BRA 250 %
	K5 Frittliggende bybebyggelse	maks. 18 m	%-BRA 200 %
	K6 Områder knyttet til ytre by	ta utgangspunkt i områdets eksisterende høyder	ta utgangspunkt i områdets eksisterende utnyttelse

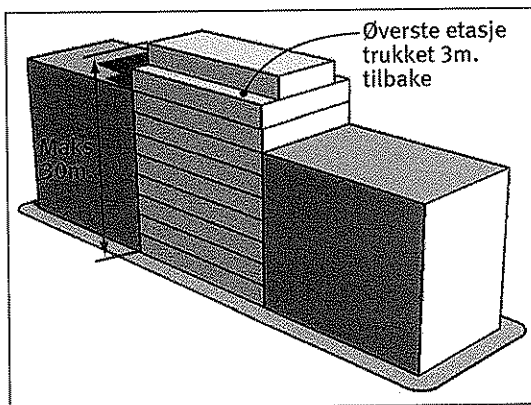
\* Ved spesiell høy kvalitet i prosjekter eller fellesløsninger kan det tillates et høydetillegg på en etasje (3 m for boligetasjer og 3,5 m for kontoretasjer) i økt høyde i Konsolideringsområdene og inntil to etasjer (6 m for boligetasjer og 7 m for kontoretasjer) i økt høyde i Utviklingsområdene i forhold til maks. byggehøyder for delområdet. Høydetillegg kan ikke gis for tilliggende nabobebyggelse til prioritert verneverdig bebyggelse i områder av nasjonal/vesentlig regional verneverdi.

I områdene U2 Sentrumsranden og knutepunkter, U3 Akerselva og andre områder, K2 Sammensatte områder og K3 Tett kvartalsbebyggelse, gjelder i tillegg:  
Grad av utnyttelse inntil %-BYA 80 % for enkelttomter kan tillates. Tomten må da være mindre enn 1500 m<sup>2</sup> og i tillegg enten ha avgrensning mot regulert gate eller byrom/park på to sider eller mer, eller ha gjennomsnittsdybde regnet fra gate eller byrom på mindre enn 20 m. Kravet til uteoppholdsarealer kan da helt eller delvis oppfylles av takterrasser og balkonger.

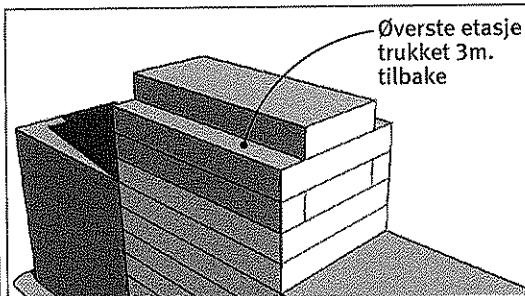
- C. Av hensyn til bokvalitet og/eller kvalitet i offentlige gater og byrom skal øverste etasje ved maks byggehøyde tilbaketrekkes med min. 3 m eller ha takvinkel med maks 45 grader mot gater og byrom og syd og vest for gårdsrom. Kravet omfatter ikke tiltak der tilliggende gesimslinje videreføres. Det kan i tillegg stilles krav om at:
- bygningsdybden mot og/eller utbygging i gårdsrom skal begrenses
  - eksisterende bakgårdsbebyggelse skal rives
  - ekstraetasjer pga. spesielt høy kvalitet skal tilbaketrekkes eller ha skrålflate
- D. Mønehøyden på ny bebyggelse i Strøkgater skal maks være to etasjer (6 m for boligetasjer og 7 m for kontoretasjer) over kvartalets/gatestrekningens høyeste dominerende gesimshøyde. De to øverste etasjene på ny bebyggelse skal hver være tilbaketrukket minimum 3 m i forhold til hverandre eller ha takvinkel maks. 45 grader.
- E. Av hensyn til prioritert verneverdig bebyggelse i områder av nasjonal/vesentlig regional verneverdi kan det stilles krav om at høyden på tilliggende planlagt ombygd eller nybygd nabobebyggelse skal reduseres med en etasje i fht. delområdet maks byggehøyde.

### Retningslinjer:

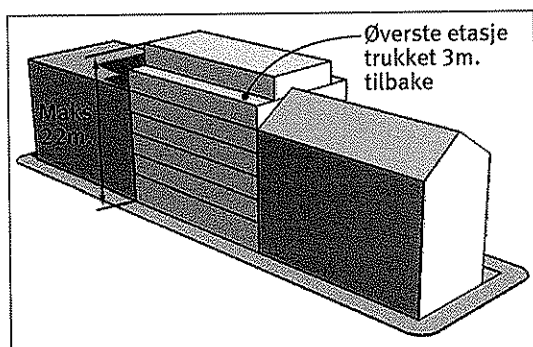
- Med spesielt høy kvalitet, som nevnt i 3.7B, menes kvalitet som i vesentlig grad er høyere enn denne planens kvalitetskrav, som for eksempel:
  - en betydelig større andel boliger i Kvadraturen, Sentrum eller Sentrumsranden
  - min. 10 % rimelige utleieboliger, sikret gjennom formelle driftsformer
  - en større andel store leiligheter i indre Oslo øst og St. Hanshaugen, jf. bystyrets vedtak om leilighetsstørrelser
  - over 2/3 tosidige/gjennomlyste leiligheter
  - betydelig større felles utearealer og/eller en større andel private balkonger/terrasser i tillegg til planens krav til fellesarealer
  - spesielt høy standard på arkitektur/utforming og/eller opparbeidelse av fellesarealer
  - investeringer i/opparbeidelse av offentlige eller boligrelaterte fellesarealer/-løsninger
  - spesielt gode planløsninger/lysforhold/takhøyder i boliger
  - særlig gode miljøvennlige/økologiske løsninger utover krav i TEK eller en kombinasjon av flere av disse.
- Løsninger i fht. kravene i bestemmelse 3.7C må begrunnes i størrelsen på uteoppholdsarealet eller gode lys-/solforhold i gater og byrom og/eller for tilliggende boliger.
- Løsninger i fht. kravene i bestemmelse 3.7E gjelder i områder med enhetlig bebyggelsesstruktur i Konsolideringsområder og må begrunnes ut fra bebyggelsens verneverdi. Dette gjelder prioriterte verneverdige bygg, men spesielt der verneverdig bygg er et viktig og fremtredende bygg i byområdet eller der verneverdig bygg er en del av et enhetlig bygningsmiljø med meget høy verneverdi.
- Med kvartalets/gatestrekningens høyeste dominerende gesimshøyder menes høyeste gesimshøyde som et flertall av eksisterende bygninger har, dvs. uten særlig avvikende lave eller høye bygg.



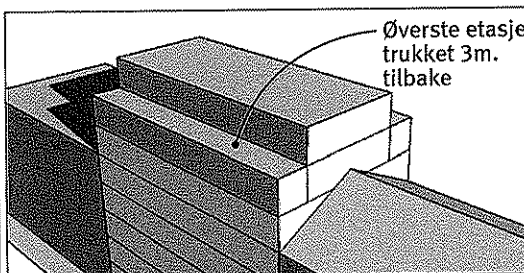
Utviklingsområdene: U2 Sentrumsranden, knutepunkter, U3 Akerselva og andre områder



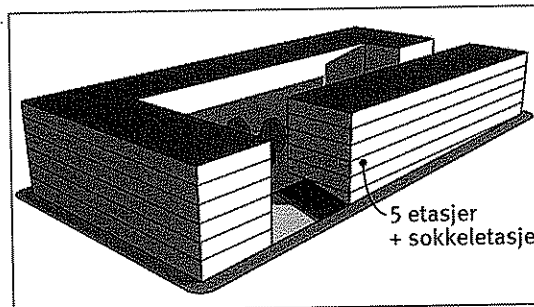
Detalj av illustrasjonen til venstre:  
Ved spesielt høy kvalitet i prosjekter eller fellesløsninger kan det tillates inntil to etasjer i økt høyde.  
(6 m for boligetasjer og 7 m for kontoretasjer)  
Øverste etasje skal være tilbaketrukket.



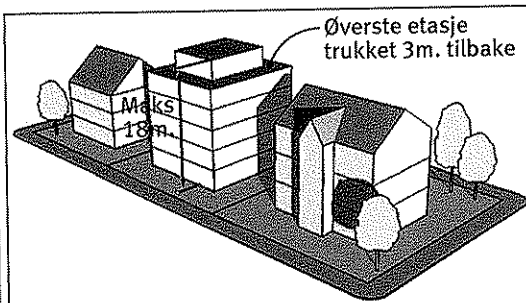
Konsolideringsområder: K2 sammensatte områder og K3 tett kvartalsbebyggelse



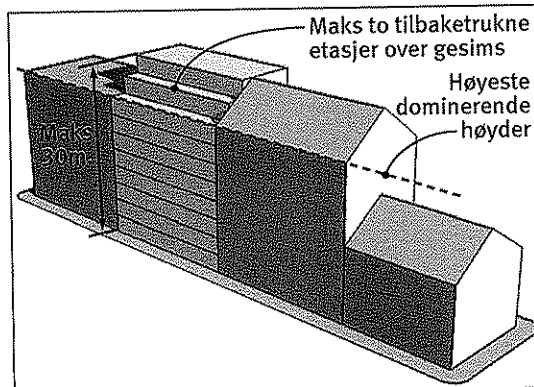
Detalj av illustrasjonen til venstre:  
Ved spesielt høy kvalitet i prosjekter eller fellesløsninger kan det tillates inntil en etasje i økt høyde.  
(3 m for boligetasjer og 3,5 m for kontoretasjer)  
Øverste etasje skal være tilbaketrukket.



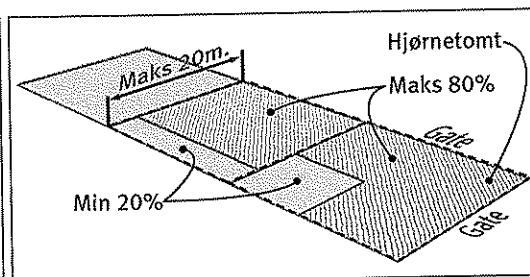
Utviklingsområder: U3 Akerselva og andre områder.  
Eksempel på at grad av utnyttning (%-BRA=400 %) begrenser byggehøyder



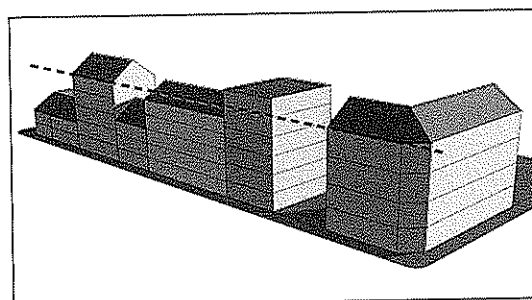
Konsolideringsområder:  
K5 frittliggende bebyggelse



Utviklingsområder: U4 strøksgater.  
Eksempel på høyde og gesims for nybygg



Tillatt grad av utnyttning %-BYA=80 %  
på grunne tomter og hjørnetomter under 1500 m<sup>2</sup>



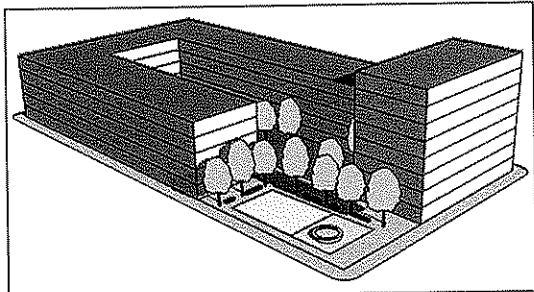
Strøksgater: Illustrasjonen viser gatestrekningens høyeste dominerende gesimshøyde i eksisterende bebyggelse

### 3.8 Utforming av gater og byrom

- A. Eksisterende gater og byroms avgrensning og linjeføring skal opprettholdes. Sammenslåing av eksisterende kvartaler og gjenbygging av gater tillates ikke.
- B. Nye gater og byrom skal i størst mulig grad følge eksisterende terreng og bindes sammen med eksisterende gater og byrom slik at det dannes gode sammenhengende gate- og byromsstrukturer.
- C. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av gater og byrom, slik at tilgjengelighet for alle byens brukere sikres.
- D. Gater og byrom med tilhørende møblering og øvrige innretninger skal ha høy fysisk og estetisk kvalitet. Gatebelegg skal gis en sammenbindende visuell utforming.
- E. Overbygging av gater og byrom tillates kun i forbindelse med betydelige barrierer som jernbanespor, sterkt trafikkerte gater og lignende.

### Retningslinjer:

- For tiltak etter pbl. i utviklings- og Transformasjonsområder som omfatter mer enn 20 000 m<sup>2</sup> BRA bør det sikres minst ett torg/en møteplass for hver 20 000 BRA, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Dette arealet kommer i tillegg til de felles uteoppholdsarealer det planlagte prosjekt selv generer behov for. Mellom utbyggingsfelt og i utbyggingsfelt som er større enn 5000 m<sup>2</sup>, bør det sikres passasjer med offentlig/allmenn tilgjengelighet for hver 60-90 m fasadelengde.



*Torg/møteplass med areal på 5 % av utbyggingens samlede BRA. Arealet kommer i tillegg til felles uteoppholdsareal for planlagt bebyggelse*

- Offentlig/allment tilgjengelige passasjer mellom eller gjennom nye utbyggingsprosjekter
- Nedkjørsler til parkering skal fortrinnsvis legges under bebyggelse og ikke i gater eller byrom.

### 3.9 Utforming av bebyggelse og anlegg

- A. Alle tiltak etter pbl. skal bidra til å knytte nye og eksisterende gate-, byroms- og bebyggelsesstrukturer sammen ved hjelp av bebyggelsens ordensprinsipper, volumoppbygging, romdannelser, plassering i forhold til gateløp og tomtegrenser etc. Alle tiltak skal sikre tilfredsstillende lys- og solforhold i gater og byrom og på felles uteoppholdsarealer.
- B. I områder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal bebyggelsens ordensprinsipp opprettholdes og ny bebyggelse skal videreføre strukturen.
- C. Lukkede fasader tillates ikke i første etasje mot gater og byrom.
- D. Planert terreng skal i størst mulig grad følge opprinnelig terreng.
- E. Nye bygg og anlegg skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Alle bygningsmessige elementer, inklusiv tak, tekniske anlegg, nedkjørsler, ramper, markiser, skilt og reklame med mer, skal integreres som deler av en samlet arkitektoniske utforming. Kravet til arkitektonisk kvalitet gjelder også for midlertidige bygg og anlegg.
- F. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske løsningen
- G. Balkonger mot gater og byrom tillates. Mot gater og byrom med hovedsakelig verneverdig bebyggelse tillates balkonger der det er historisk hevd for det mot gater som er bredere enn 12m og byrom som er bredere enn 25m.
- H. For utbygging og gjennomføring av tiltak som skal sikre god tilgjengelighet for alle skal Rundskriv T-5/99 MD, eller senere forskrift, retningslinjer eller rundskriv som erstatter denne, legges til grunn.
- I. Ny bebyggelse som oppføres innenfor de til enhver tid godkjente konsesjonsområder for fjernvarmeanlegg skal tilknyttes dette. Alternative energiløsninger kan tillates dersom disse miljømessig er like gode eller bedre enn fjernvarme.



#### **Retningslinjer:**

- Med bebyggelsens ordensprinsipper menes bygningsvolumenes organisering i forhold til hverandre og til gater og byrom og/eller landskap.
- I begrepet arkitektonisk kvalitet ligger både tekniske, funksjonelle og visuelle egenskaper.
- Balkonger mot gater og byrom må plasseres minst 4,5 m over fortau, ikke dominere fasaden og bare utgjøre en mindre del av fasadelengden. For øvrig vises til retningslinjene i balkongveilederen av desember 2006 som skal legges til grunn for enkeltsaksbehandling.
- Altan-/svalganger bør unngås mot offentlige gater og byrom og for øvrig bare etableres i mindre grad i kombinasjon med trapperom eller ved gode løsninger med utvidelser for opphold i tillegg til atkomstareal.
- Antall garasjeporter og innkjørster til parkeringsarealer som krysser fotgjengerarealer og fortau bør begrenses.

#### **3.10 Boligutforming**

- A. Nye boliger skal bidra til et variert boligtilbud i lokalområdet. For boligprosjekter skal det til enhver tid vedtatte retningslinjer for boligandeler legges til grunn. For boligprosjekter i bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka, St. Hanshaugen og Nydalen skal følgende leilighetsfordeling legges til grunn:

Maksimum	20 % av leilighetene kan ha bruksareal på 40-50 m <sup>2</sup> BRA
Minimum	30 % av leilighetene skal ha bruksareal på 50-75 m <sup>2</sup> BRA
Minimum	50 % av leilighetene skal ha bruksareal på 75 m <sup>2</sup> BRA

- B. Boliger skal ha en generell planløsning, følge prinsippene for universell utforming og ha gunstig orientering i forhold til sol og lys. Boliger skal ikke vende ensidig mot nord eller nordøst, og skal så langt det er mulig være gjennomgående eller tosidige. Ved støyuksatte fasader skal leilighetene alltid være gjennomgående.
- C. Innsyn fra gater og byrom til boliger i 1. etasje skal forebygges ved at golv i boliger legges mellom 0,5 og 1,5 m over fortausnivå.

#### **Retningslinjer:**

Med generell planløsning menes en planløsning som gir mulighet for variert bruk og funksjonelle endringer i forhold til ulike brukeres behov.

#### **3.11 Felles uteoppholdsarealer for boliger**

Til alle boliger skal det opparbeides tilstrekkelige og gode felles uteoppholdsarealer. Felles uteoppholdsarealer skal så langt mulig være skjermet mot støy, forurensning og andre miljøulempere, ha tilfredsstillende lys- og solforhold og være tilrettelagt for ulike brukergrupper. Lekeareal for barn skal prioriteres.

Felles uteoppholdsareal skal etableres på terreng/lokk og/eller på takterrasser. For tomter der det ikke er mulig å oppfylle kravene til størrelse, lokalisering eller solforhold på felles uteoppholdsarealer på grunn av krav til opprettholdelse av enhetlig bebyggelsesstruktur eller krav til bevaring av verneverdig bebyggelse, skal så mye som mulig av arealet på terreng eller lokk opparbeides som felles uteoppholdsarealer og etableres best mulig i fht. solforhold. Dette gjelder også der kravene ikke er mulig å oppfylle på grunn av bebyggelsens eller tomtens størrelse, lokalisering eller form.

For utbygginger der det totale kravet til felles uteoppholdsarealer er mindre enn kravet til minimum samlet uteoppholdsareal skal dette opparbeides samlet og minimum være på 150 m<sup>2</sup>. Unntak fra kravene om størrelse, lokalisering og solforhold kan for øvrig vurderes der byplanfaglige hensyn tilsier det, som ved komplettering av overordnede bygningsstrukturer, der bevaringsinteresser må prioriteres eller der allment tilgjengelige utearealer/park eller fellesarealer/gårdsrom er tilgjengelige med trafikktrygg atkomst maksimalt 300 m fra boligene.

Minimumskrav til størrelse på og lokalisering av felles uteoppholdsarealer for boliger:

T Transformasjon:	avklares i påfølgende reguleringsplanprosess
U1 Sentrum:	12 % av BRA (herav 15 % på terreng/lokk og min. 150 m <sup>2</sup> samlet)
U2 Sentrumsranden og knutepunkter:	12 % av BRA for tomtearealer inntil 1500 m <sup>2</sup> (herav 45 % på terreng/lokk og min. 150 m <sup>2</sup> samlet) 16 % av BRA for tomtearealer over 1500 m <sup>2</sup> (herav 45 % på terreng/lokk og min. 250 m <sup>2</sup> samlet)
U3 Akerselva og andre områder:	16 % av BRA for tomtearealer inntil 1500 m <sup>2</sup> (herav 60 % på terreng/lokk og min. 250 m <sup>2</sup> samlet) 20 % av BRA for tomtearealer over 1500 m <sup>2</sup> (herav 60 % på terreng/lokk og min. 500 m <sup>2</sup> samlet)
U4 Strøkgater:	12 % av BRA (herav 15 % på terreng/lokk og min. 150 m <sup>2</sup> samlet)
U5 Institusjoner:	12 % av BRA (herav 15 % på terreng/lokk og min. 150 m <sup>2</sup> samlet)
K1 Kvadraturen:	12 % av BRA (min. 150 m <sup>2</sup> samlet)
K2 Sammensatte områder:	16 % av BRA for tomtearealer inntil 1500 m <sup>2</sup> (herav 60 % på terreng/lokk og min. 250 m <sup>2</sup> samlet) 20 % av BRA for tomtearealer over 1500 m <sup>2</sup> (herav 60 % på terreng/lokk og min. 500 m <sup>2</sup> samlet)
K3 Tett kvartalsbebyggelse:	16 % av BRA for tomtearealer inntil 1500 m <sup>2</sup> (herav 60 % på terreng/lokk og min. 250 m <sup>2</sup> samlet) 20 % av BRA for tomtearealer over 1500 m <sup>2</sup> (herav 60 % på terreng/lokk og min. 500 m <sup>2</sup> samlet)
K4 Lamellbebyggelse:	20 % av BRA (herav 75 % på terreng/lokk og min. 600 m <sup>2</sup> samlet)
K5 Frittliggende bybebyggelse:	20 % av BRA (herav 75 % på terreng/lokk og min. 600 m <sup>2</sup> samlet)
K6 Områder knyttet til ytre by:	20 % av BRA (herav 75 % på terreng/lokk og min. 600 m <sup>2</sup> samlet)

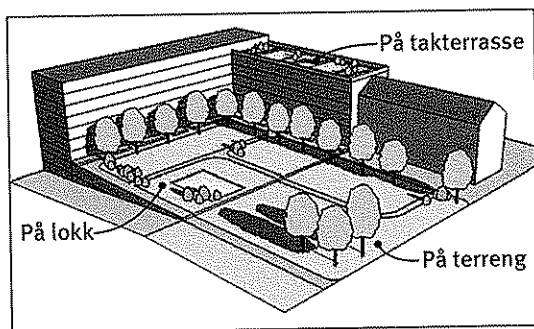
Minimumskrav til solforhold på felles uteoppholdsarealer for boliger:

K1 Kvadraturen, U1 Sentrum, U2 Sentrumsranden og knutepunkter, U4 Strøkgater, U5 Institusjoner: Sittegrupper skal være solbelyst 5 timer 1. mai.

K2 Sammensatte Konsolideringsområder og K3 Tett kvartalsbebyggelse, U3 Akerselva og andre områder: Minimum 30 % av terreng/lokk skal være solbelyst 1. mai kl. 15.

K4 Lamellbebyggelse, K5 Frittliggende bybebyggelse og K6 områder knyttet til ytre by: Minimum 60 % av terreng/lokk skal være solbelyst 1. mai kl. 15.

### Retningslinjer:



Uteoppholdsarealer på terreng, lokk og takterrasser.

- Det skal søkes etablert en avstand mellom ny og eksisterende bebyggelse som utgjør minst 1,5 ganger eksisterende bebyggelses gesimshøyde og ikke er mindre enn 17 m. Retningslinjen gjelder ikke for bebyggelse som kompletterer eksisterende enhetlig bebyggelsesstruktur, som for eksempel i enhetlige områder med karré- eller lamellbebyggelse, og/eller ved bevaring av prioritert verneverdig bebyggelse.
- Med lokk menes dekke over parkering, næringsarealer eller andre funksjoner på eller over terrengnivå. Med takterrasse menes felles utearealer på bebyggelsens tak.
- Felles uteoppholdsareal på terreng/lokk bør suppleres med private balkonger/terrasser og felles takterrasser. Felles uteoppholdsareal skal etableres best mulig i fht. sol, støy og andre miljøforhold.
- Lekeareal bør lokaliseres til den mest solfylte del av felles uteoppholdsareal på terreng/lokk. Supplerende lekeareal kan etableres på takterasser. Lekeareal for skolebarn skal plasseres på terreng/lokk med en lekbar bredde på minst 12 m. Lekeareal for barnehagebarn kan plasseres på takterrasse med en lekbar bredde på minst 7 m. Sambruk med barnehageareal kan vurderes der dette er sikret tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens stengetid.
- Private og halvprivate arealer bør fysisk skjermes fra felles uteoppholdsarealer og det bør tilstrebes en avstand mellom boliger, private og felles uteoppholdsarealer på minst 5 m. Avstanden kan reduseres til 2 m forutsatt at det etableres visuell skjerming av de private utearealene.
- Felles uteoppholdsarealer og takterasser bør ha universell tilgjengelighet fra alle boliger og skal være sikre og trygge med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse som inngår i arealregnskapet skal ha tinglyst bruksrett og redegjøres for i utomhusplanen.
- Bevaring av eksisterende og etablering av nye trær og/eller annen vegetasjon bør søkes etablert på felles uteoppholdsarealer. Lokkprosjekter bør utformes slik at det kan etableres et vegetasjonsdekke og/eller plantekummer med dybde på 1 m på minst 20 % av arealet.

### 3.12 Parkering

I nybygg og ved hovedombygging skal det anlegges parkering for bil og sykkel etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

### 3.13 Støy

Retningslinje T-1442 (Støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for planlegging av nye boliger og annen støyfølsom bebyggelse og for etablering av nye tiltak som vil gi støy til slike områder. Det skal sammen med rammesøknaden fremlegges en støyfaglig utredning i områder der det er risiko for overskridelse av grenseverdiene i retningslinjene. Utredningen skal vise relevante støynivåer og hvordan grenseverdiene kan tilfredstilles ved avbøtende tiltak. Ved støyutsatte fasader skal leilighetene alltid være gjennomgående. Støyreducerende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før rammetillatelse gis. Alle støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

### **3.14 Overvannshåndtering, elver og bekker**

- A. Lokal overvannshåndtering skal – der det er mulig - legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Nedbør skal fortrinnsvis ledes vekk gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann; takvann, overflatevann og dreisvann. Rammesøknaden skal i nødvendig utstrekning identifisere behov for særlige tiltak og sikre arealer for lokal overvannshåndtering.
- B. Lukking av eller utfylling i elver og bekker tillates ikke. Gjenåpninger skal søkes gjennomført.

#### **Retningslinjer:**

- Overvannshåndtering er betegnelse på løsninger der overvann tas hånd om lokalt og integreres i det naturlige avrenningssystemet i området. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt med kun begrenset tilførsel til kommunens avløpsnett. Dette innebærer at infiltrasjons- og fordrøyningsløsninger bør velges dersom forholdene ligger til rette for det.
- Håndtering av lokalt overvann skal også vurderes sammen med gjenåpning og bruk av nærliggende vassdrag. Overvann bør benyttes som et positivt element i bomiljø og i forbindelse med rekreasjonsområder. Sammen med bevaring og gjenåpning av bekker og elver kan dette bidra til å fremme biologisk mangfold innenfor de grønne områdene i indre by.

## **4 Byggeområdenes områdekategorier**

### **4.1 T Transformasjonsområder**

Transformasjonsområdene skal utformes slik at de knytter seg til indre Oslos gate- og byromstrukturer, samtidig som de utvikler sin egen steds karakter. Det skal legges til rette for blandet arealbruk og en høy boligandel.

#### **Retningslinjer:**

- Transformasjonsområder er større områder hvor det skal etableres nye gate- og byromstrukturer, som skal knyttes til den etablerte bystrukturen. Mål for områdene er at de skal bidra til langsiktig byutvikling og vekst i et lokalt, regionalt og/eller nasjonalt perspektiv. For områdene som består av sporområder åpner planen for muligheter for å utvikle områdene med tilleggfunksjoner. Dette kan for eksempel innebære overbygging og lokkprosjekter.
- Transformasjonsområdene bør enkeltvis programmeres og planlegges som en samlet enhet.
- Infrastruktur og kollektivbetjening bør planlegges slik at 75 % av persontransporten til og fra Transformasjonsområder kan skje med kollektive transportmidler eller sykkel i rushtiden ved full utbygging av området. Jf. ellers prinsipper i Fjordbyplanen, vedtatt av bystyret 27.02.2008.

### **4.2 U Utviklingsområder**

#### **Retningslinjer:**

- Utviklingsområder er områder hvor vesentlig endring i bebyggelsesstruktur og/eller formål kan skje, uten at dette medfører vesentlige endringer av overordnede gate- og byromstrukturer. Ved større tiltak bør områdene planlegges som en samlet enhet. Utviklingsområdene skal bidra til å øke byens funksjonsmangfold, intensitet og utnyttelse.
- U1 Sentrum  
Sentrum er Norges hovedstadsområde. Mål for området er å opprettholde og styrke Oslos posisjon som landets ledende bysentrum.



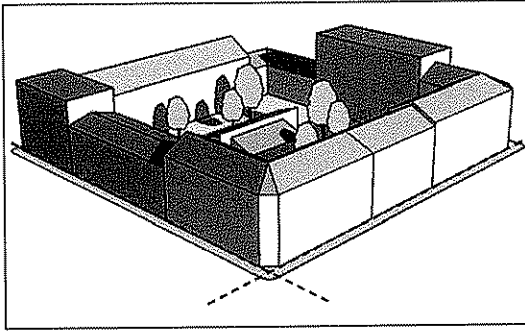
- U3 Akerselva og andre områder  
For områdene langs Akerselva innen planområdet vises det for øvrig også til bestemmelsene angående siltakser i kommunedelplan for Akerselva miljøpark. Ved tiltak i eller tilgrensende Nedre Foss gård skal det legges spesiell vekt på den rekreative, allment tilgjengelige funksjonen ved opparbeiding av friområdet rundt gården.
- U5 Institusjoner  
Med institusjoner menes større, sammenhengende områder for undervisning, forskning og formidling, sykehus og helseinstitusjoner med tilknyttet service- og næringsvirksomhet. Mål for områdene er at deres spesialiserte og samfunnstjenende funksjon opprettholdes og forsterkes samtidig med at de knyttes til den etablerte og omkringliggende gate- og byromsstruktur. I områder med frittliggende bebyggelse i parklandskap bør denne karakteren opprettholdes ved fremtidig utvikling.

#### **4.3 K Konsolideringsområder**

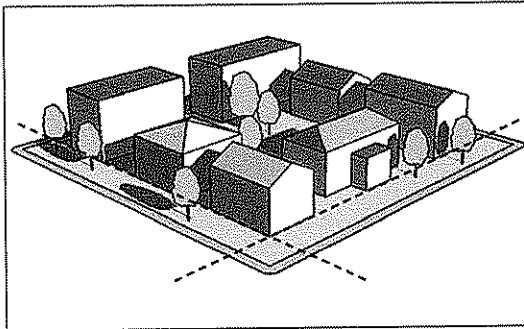
- 4.3.1 Bebyggelsesstruktur for områdene K1 Kvadraturen og K3 Tett kvartalsbebyggelse  
Mot tilstøtende gater og byrom skal ny bebyggelse i hovedsak oppføres i kvartalets etablerte fasadelinje slik at det ikke oppstår restarealer/forhager mellom fortau og bygning der dette ikke har historisk hevd.
- 4.3.2 Bebyggelsesstruktur for områdene K5 Frittliggende bybebyggelse  
Ny bebyggelse skal oppføres som frittliggende bygninger. Etablerte byggegrenser mot gate og områdenes åpne bebyggelsesstruktur og grønne karakter skal opprettholdes.
- 4.3.3 Bebyggelsesstruktur for områdene K4 Lamellbebyggelse  
Ny bebyggelse skal oppføres som frittliggende bygninger. Områdenes åpne bebyggelsesstruktur, etablerte ordensprinsipper og grønne karakter skal opprettholdes.
- 4.3.4 Bebyggelsesstruktur for områdene K6 Områder knyttet til ytre by  
Gesims- og mønehøyde skal for ny bebyggelse ta utgangspunkt i dominerende gesims- og mønehøyder i området. Områdenes åpne bebyggelsesstruktur og grønne karakter skal opprettholdes.
- 4.3.5 I områdene som på plankartet er definert som øvrige Konsolideringsområder opprettholdes gjeldende reguleringsplaner.

#### **Retningslinjer:**

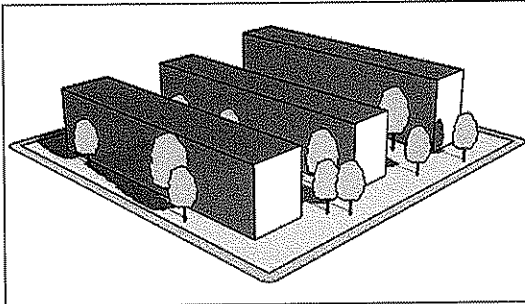
- Konsolideringsområder er flerfunksjonelle områder hvor eksisterende gate-, byroms- og bebyggelsesstruktur skal ligge til grunn for fornyelse og foredling av områdene. Mål for områdene er at de skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig med at områdenes historiske og visuelle karakter ivaretas.
- For definisjon av bebyggelsesstruktur vises det til hovedkart og temakart T3 Karakteristiske gate- og byromsstrukturer.
- Med bebyggelsens ordensprinsipper menes bygningsvolumenes organisering i forhold til hverandre og til gater og byrom og/eller landskap.
- I tett kvartalsbebyggelse bør ny bebyggelse i hovedsak følge kvartalets dominerende fasadelinje også mot gårdsrom.



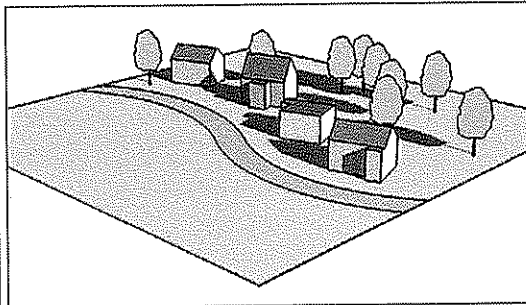
*K1 Kvadraturen og K3 tett kvadraturbebyggelse: Bebyggelse skal oppføres i kvartalets etablerte byggelinje mot gate*



*K5 Frittliggende bebyggelse: Åpen bebyggelsestruktur med frittliggende bebyggelse ordnet etter gate/kvartal*



*K4 lamellbebyggelse: Åpen bebyggelsestruktur med linjær bebyggelse ordnet etter gate og eller terreng.*



*K6 Ytre by: Småhusbebyggelse med varierende avstand til veg*

## **5 Båndlagte områder**

Følgende områder båndlegges for regulering til spesialområde bevaring:

- B1 Majorstuen
- B2 Bislett/St. Hanshaugen/Ila
- B3 Grünerløkka/Sofienberg

### **Retningslinjer:**

- Områdene er vist på hovedkartet. Det vises til plan- og bygningsloven § 20-4, 4 ledd. Områdene båndlegges for regulering til byggeområder kombinert med spesialområde bevaring i henhold til plan- og bygningslovens § 25. Virkningen av båndleggingen er 4 år fra vedtaket av kommunedelplanen.
- Båndleggingens hensikt er å regulere til byggeområde i kombinasjon med spesialområde bevaring for verneverdig bebyggelse oppført på Byantikvarens gule liste. Inntil stadfestet reguleringsplan foreligger, tillates bare tiltak som ivaretar eller ikke er i strid med båndleggingens hensikt.

# Bilag 1: Samleoversikt over målbare planbestemmelser

Områdekategori	Delområde	Boligandel	Byggehøyde	Utnyttelse	Utearealkrav boliger
T: Transformasjonsområder	%-del boliger i enkeltprosjekter	Maks. byggehøyde * (gesims-/mønehøyde)	Maks. %-BRA	Min. %-del felles uteoppholdsareal på terreng/lokk og/eller på takterasser	
	Avklares i påfølgende reguleringsplanprosess	Avklares i påfølgende reguleringsplanprosess	Avklares i påfølgende reguleringsplanprosess	Avklares i påfølgende reguleringsplanprosess	
U: Utviklingsområder	U1 Sentrum	min. 10 %	30 m (42 m langs ring 1)	%-BRA 700 %	12 % av BRA (herav 15 % på terreng/lokk, min. 150 m <sup>2</sup> samlet)
	U2 Sentrumsranden og knutepunkter	min. 50 %	30 m	%-BRA 450 %	12 % av BRA for tomtearealer inntil 1500 m <sup>2</sup> (herav 45 % på terreng/lokk og min. 150 m <sup>2</sup> samlet) 16 % av BRA for tomtearealer over 1500 m <sup>2</sup> (herav 45 % på terreng/lokk og min. 250 m <sup>2</sup> samlet)
	U3 Akerselva og andre områder	min. 50 %	30 m	%-BRA 400 %	16 % av BRA for tomtearealer inntil 1500 m <sup>2</sup> (herav 60 % på terreng/lokk og min. 250 m <sup>2</sup> samlet) 20 % av BRA for tomtearealer over 1500 m <sup>2</sup> (herav 60 % på terreng/lokk og min. 500 m <sup>2</sup> samlet)
	U4 Strøkgater	min. 50 %	30 m. Maks to etasjer over gatestrekningsens høyeste dominerende høyder	%-BRA 400 %	12 % av BRA (herav 15 % på terreng/lokk og min. 150 m <sup>2</sup> samlet)
	U5 Institusjoner	maks 10 %	30 m	%-BRA 500 %	12 % av BRA (herav 15 % på terreng/lokk, min. 150 m <sup>2</sup> samlet)
	K1 Kvadraturen	min. 50 %	22 m	%-BRA 600 %	12 % av BRA (min. 150 m <sup>2</sup> samlet)
K: Konsolideringsområder	K2 Sammensatte områder	min. 80 %	22 m	%-BRA 350 %	16 % av BRA for tomtearealer inntil 1500 m <sup>2</sup> (herav 60 % på terreng/lokk og min. 250 m <sup>2</sup> samlet) 20 % av BRA for tomtearealer over 1500 m <sup>2</sup> (herav 60 % på terreng/lokk og min. 500 m <sup>2</sup> samlet)
	K3 Tett kvartalsbebyggelse	min. 80 %	22 m	%-BRA 350 %	16 % av BRA for tomtearealer inntil 1500 m <sup>2</sup> (herav 60 % på terreng/lokk og min. 250 m <sup>2</sup> samlet) 20 % av BRA for tomtearealer over 1500 m <sup>2</sup> (herav 60 % på terreng/lokk og min. 500 m <sup>2</sup> samlet)
	K4 Lamellbebyggelse	min. 80 %	22 m	%-BRA 250 %	20 % av BRA (herav 75 % på terreng/lokk, min. 600 m <sup>2</sup> samlet)
	K5 Frittliggende bybebyggelse	min. 80 %	18 m	%-BRA 200 %	20 % av BRA (herav 75 % på terreng/lokk, min. 600 m <sup>2</sup> samlet)
	K6 Områder knyttet til ytre by	min. 80 %	Ta utgangspunkt i områdets eksisterende høyder	Ta utgangspunkt i områdets eksisterende utnyttelse	20 % av BRA (herav 75 % på terreng/lokk, min. 600 m <sup>2</sup> samlet)

\* Ved spesiell høy kvalitet i prosjekter eller fellesløsninger kan det tillates et høydetillegg på en etasje (3 m for boligetasjer og 3,5 m for kontoretasjer) i økt høyde i konsolideringsområdene og inntil to etasjer (6 m for boligetasjer og 7 m for kontoretasjer) i økt høyde i utviklingsområdene i forhold til maks. byggehøyder for delområdet. Høydetillegg kan ikke gis for tilliggende nabobebyggelse i områder av nasjonal/vesentlig regional verneverdi.

## Plan- og bygningssetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180  
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

### Andre offentlige ettersyn av forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025 (høringsutkast 2).

Dette er kortversjonen av planforslaget, som også var på offentlig ettersyn i perioden fra oktober 2005 til januar 2006. På bakgrunn av bemerkninger og innsigelser ved høringen er planforslaget nå revidert. Konsekvensvurdering og risiko- og sårbarhetsanalyse er innarbeidet, mål og plangrep er bedre begrunnet og illustrert og planen er som helhet gjort enklere og tydeligere. Planhorisonten er utvidet til 2025. Planen foreslår å oppheve hele eller deler av gjeldende kommunedelplaner og reguleringsplaner innenfor planområdet eldre enn 01.01.2000. Liste over eldre planer som oppheves er innarbeidet. Maks. byggehøyder er i hovedsak redusert med en etasje. Mulighet for krav om reguleringsplan for tomtearealer over 5000 m<sup>2</sup> er lagt inn. Automatisk fredede kulturminner og områder av nasjonal og vesentlig regional verneverdi er lagt inn.

Plan- og bygningssetaten håper med denne planen å ha gitt tydelige rammer og et godt samarbeidsgrunnlag for at offentlige og private aktører kan utvikle morgendagens bærekraftige og fremtidsrettede indre Oslo med en rik tidsdybde og kulturarven som ressurs - en fremtid med fortid.

#### Følgende dokumenter inngår i planforslaget:

- Saksfremstilling
- Hovedkart H
- Temakart T1: Utviklings- og transformasjonsområder
- Temakart T2: Bevaringsinteresser
- Temakart T3: Gate- og byromsstrukturer
- Temakart T4: Arealbruksformål som opprettholdes
- Temakart T5: Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som oppheves

#### Utrykte vedlegg til planforslaget:

- Hovedrapport
- Veileder for saksbehandling med eksempler
- Merknader etter 1. offentlig ettersyn

#### Forøvrig er det utarbeidet følgende tema-utredninger:

- Delutredning I: Bevaringsstatus 1999
- Delutredning II: Prinsipper og metoder for å avveie mellom kulturminnevern og endring i byutviklingen
- Delutredning III: Om Oslos særegne karakter og urbane kvaliteter
- Delutredning III B: Bevaringsstatus 2002-2003
- Delutredning IV: Endringskrefter og utviklingsområder

Planforslaget og denne kortversjonen er utlagt på Plan- og bygningsetatens nettsider og i etatens kundesenter samt på Deichmanske hovedbibliotek, Informasjonssenteret i Rådhuset og opplysningstjenesten i bydelene innen planområdet.

#### Si din mening om planforslaget

Ved 2. offentlige ettersyn ønskes spesielt synspunkter på endringene i planforslaget etter 1. offentlig ettersyn. Det vil i høringsperioden bli avholdt egne informasjonsmøter om planforslaget som vil bli kunngjort separat.

Henvendelser sendes:

**[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)**  
og merkes 199805603.

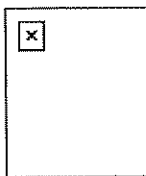
Lange uttalelser bes supplert med et sammendrag på maksimalt en side.

#### Kontaktpersoner:

Torben Skytte: Tlf: 23 49 13 48.  
[torben.skytte@pbe.oslo.kommune.no](mailto:torben.skytte@pbe.oslo.kommune.no)

Stig Eide: Tlf: 23 49 13 43.  
[stig.eide@pbe.oslo.kommune.no](mailto:stig.eide@pbe.oslo.kommune.no)

Irene Kristiansen: Tlf: 23 49 11 64.  
[irene.kristiansen@pbe.oslo.kommune.no](mailto:irene.kristiansen@pbe.oslo.kommune.no)



## NY VERSJON

Saksmappe:  
05/1374

Saksbeh:  
ØIVIND SKØIEN, 23 47 40 64

Dato: 09.12.2005  
Arkivkode:  
511.2

### Saksgang

Utvalg	Møtedato
BYDELSUTVIKLINGSKOMITEEN	18.01.2006
BYDELSUTVALGET	26.01.2006

## KOMMUNEDELPLAN BYUTVIKLING OG BEVARING I INDRE OSLO 2005 - 2020 - OFFENTLIG ETTERSYN

### Sammendrag

Forslaget til ny kommunedelplan (kdp BB) åpner for økt utnyttelse og vesentlig økning av byggehøyde. Bydelsadministrasjonen er særlig kritisk til at det ikke er gjort rede for antall boliger, omfang av utbyggingspotensiale, eller andre konsekvenser og til at planen ikke på en god nok måte ivaretar behovene for sosial infrastruktur. Planen stiller krav om større andel store leiligheter. Inntil 100 bevaringsverdige bygninger i bydelen tillates revet. For tomter inntil 2000 m<sup>2</sup> vil hovedregelen være at utbygging kan skje uten reguleringsplan eller politisk behandling.

### Kort om saken

Planen er et forslag til hvordan bevaringsverdier og byutviklingsmuligheter kan fastlegges og avveies. Kdp BB er en arealplan som primært definerer byggeområder og tilhørende utnyttelse. Planforslaget og plankartet er bygd opp på en inndeling av planområdet i mindre områder som alle er gitt en bokstav- og fargekode, og en del områder er også gitt skravur. Kodene er nøkkel for hvilke bestemmelser som gjelder for det enkelte område. Et sett av fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet. Kdp BB medfører endringer for eksisterende kommunedelplaner og reguleringsplaner, og egne bestemmelser angir hva som opprettholdes og hva som oppheves. Til mange av bestemmelsene hører også retningslinjer, men disse er ikke juridisk bindende. Fem kart og 15 sider med bestemmelser som samvirker på flere måter, gjør planforslaget svært komplekst.

Det gis ikke noen helhetlig redegjørelse for planforslaget her. Fullversjon finnes på [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no) og en kortversjon av planforslaget er vedlagt. Det er heller ikke rom for å gå inn på alle aspekter ved planforslaget som berører bydelen. Vurderingen vektlegger trekk og virkninger som anses prinsipielle og vesentlige for å kunne ta stilling til saken. PBE angir 7 temaer de ønsker synspunkter på, se siste side av kortversjonen. Se også øvrige vedlegg.

### Vurdering av planforslaget

#### Planprosess

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i 2002. Det er ikke referert noen forhåndsuttalelser i saken. Bydelsadministrasjonen kan ikke se at det på et hensiktsmessig tidspunkt er innhentet

synspunkter fra eksterne myndigheter/berørte til planens grunnleggende hensikt, oppbygging, virkemåter og konsekvenser. Dette hever terskelen for medvirkning og øker sannsynligheten for at mangler og konflikter først avdekkes ved offentlig ettersyn, og at planen derfor må endres vesentlig og evt. på ny høring. Det er positivt at høringen varer i tre måneder og at PBE avholder bydelsvise infomøter.

### **Planarbeidets formål, planforslaget som problemløser**

I kapittel 2.1 Planens utgangspunkt står følgende:

*Viktige tema denne planen ikke tar stilling til er:*

- *Trafikk og trafikal infrastruktur*
- *Sosial infrastruktur (skoler, barnehager osv.)*
- *Miljøspørsmål (støy og forurensning)*
- *Grønnstrukturen*

*Disse temaene kan følges opp i egne områdeprogrammer, trafikkplaner eller reguleringsplaner evt. ved tillegg til denne planen ved kommende rullinger.*

Etter bydelens syn er det en alvorlig svakhet ved planen at de problemstillingene/temaene som ofte er de mest vesentlige for offentlige myndigheter å avklare og ta hensyn til er utelatt. De fire temaene omfattes av vedtakene i kommuneplan 2004 under *Planmessig oppfølging av arealbruksstrategien*, men er likevel ikke fulgt opp i kdp BB.

Kommuneplan 2004 angir en arealreserve for 90 000 boliger innenfor byggesonen i Oslo, og mål om planberedskap for inntil 40 000 boliger fram til 2020. Bydelsadministrasjonen viser til grunnlagsmaterialet til kommuneplan 2004 der det angis at 34 000 av det samlede potensialet på 90 000 boliger ligger i sentrum/indre by. Ut fra forholdstallet gir dette behov for en planberedskap i indre by på 15 000 boliger fram til 2020. I kdp BB kapittel 2.3.4 Byens boligbehov står følgende: *Om lag halvparten av tilretteleggingsbehovet for boliger i indre Oslo, 15 000–20 000, kan dekkes innen de sentrumsnære utviklingsområdene.* Det er uklart hvilke områder som menes og hva tidsperspektivet for dette bolig-tallet er. Allikevel indikerer det at utenfor de sentrumsnære områdene (som Sagene m fl) fram til 2020 ikke er behov for å finne rom for noe stort nytt boligpotensiale. Kdp BB skriver videre at PBE har saksbehandlet arealer for ca 20 000 nye boliger i 2003-04 og at omtrent halvparten av tilretteleggingsbehovet frem til 2020 blir klargjort i løpet av få år. Det konkluderes derfor med at de kvantitative målene for boligbygging nås med god margin. Bydelsadministrasjonen kan ikke se at denne erkjennelsen er blitt lagt til grunn for dimensjonering og fordeling av planforslagets utbyggingspotensiale.

Det er etter bydelens syn lite som tyder på at gjeldende plangrunnlag hindrer utbygging og utvikling, faktisk er bolig- og arealproduksjonen rekordstor, ikke minst i Bydel Sagene. Knapt noe byggeprosjekt i bydelen er blokkert av at vernehensyn har vært uforenlig med utbyggingsmuligheter. Eventuelle uavklarte vernespørsmål synes ikke å være et vesentlig moment i dette bildet. Kdp BB foreslår at et stort antall erklærte kulturminner skal kunne rives, i likhet med et enda større antall andre fungerende bygninger. Bydelsadministrasjonen mener det mangler en redegjørelse for nødvendigheten for at bevaringsverdig bebyggelse skal vike for større nybygg. I prosessen med å avklare forhold mellom byutvikling og bevaring kan det se ut som om oppfatninger om eventuelle motsetninger om vernespørsmål er tillagt for stor betydning i forhold til mange andre viktige aspekter ved styring og tilrettelegging for konkret byutvikling.



Det åpnes generelt for svært høy utnyttelse og store byggehøyder i transformasjons- og utviklingsområder, men også i konsolideringsområder legges grunnlag for riving og økt utnyttelse. Bydelsadministrasjonen anser den byggeretten som etableres i planforslaget som så omfattende og generell at det må spørres om ikke dette skaper større utfordringer og problemer enn de som løses.

Hvis vedtatte tall for planberedskap legges til grunn og det faktiske kjente boligpotensialet settes opp mot de bevaringsverdier som "ofres", mener bydelsadministrasjonen at man med kdp BB kan være i ferd med å slå inn åpne dører. Planen bør heller konsentreres om å etablere hjemmel for kvalitets- og miljøkrav og for sikring/koordinering av offentlige behov, samt på å gi kjente, registrerte kulturminner et formelt vern. Bydelsadministrasjonen mener dette er nødvendig for at planen skal kunne skape forutsigbarhet og virke avklarende. Foreliggende planforslag kan synes å øke usikkerheten og virke konfliktskapende.

### **Planens områdeinndeling**

Planområdet er underdelt i mindre områder, og kriterier for inndelingen har vært i hvilken grad struktur og bebyggelse er enhetlig og om området domineres av kvartalsbebyggelse, frittliggende bebyggelse eller lamellbebyggelse. Områdeinndeling gjør at plankartet effektivt kan formidle utvalgte trekk, men når hele planområdet forsøkes kategorisert slik kan det gå på bekostning av en treffsikker forvaltning av byens egentlige grunneheter; eiendommer og bygninger.

Torshovkvartalene er et eksempel på et enhetlig område (betegnet sårbart område, K5) som dermed er gitt beskyttelse mot riving og store endringer, slik praksis også er i dag. Bydelsadministrasjonen mener bevaringsverdige områder også kan være varierte og bestående av individuelt ulike, men bevaringsverdige hus.

Det foreslåtte området K1 langs Stavangergata og Uelands gate kan illustrere hvordan områdeinndelingen er lite hensiktsmessig, men likevel blir bestemmende for planens virkning. K1-koden forteller at dette er et konsolideringsområde med sammensatt bebyggelse. Etter administrasjonens vurdering består området av fem distinkte og hver på sin måte verdifulle bygningsmiljøer: Regnet fra Lisa Kristoffersens plass ligger først hagebyen fra 1920-åra, deretter et felt med fire punkthus fra 70-åra, så kolonihagen, sør for Kongsvingergata modernistiske halvåpne kvartaler og til slutt en variert fasaderekke ut mot Gråbeinsletta. Fordi disse bygningsmiljøene er definert som sammensatte åpnes det for større byggehøyde enn ellers (inntil 33 meter) og det er svake krav til plassering og tilpasning. Administrasjonen ser at dette ikke nødvendigvis utløser store endringer i området på kort sikt. Poenget er imidlertid at planforslaget virker lite relevant, og først og fremst skaper usikkerhet i motsetning til hva det er grunn til å tro at beboere og eiere i området ønsker.

Administrasjonen anser området for ferdig utbygd, og mener det ville være mer relevant å vurdere bevaring av eksisterende bolig- og bruksressurser, og heller rette innsatsen mot sikring og heving av kvalitet i gater, parker og offentlig rom.

### **Plankrav og politisk behandling**

I transformasjonsområdene (T) at det foreslått et generelt plankrav, dvs at det skal utarbeides reguleringsplan før tiltak gjennomføres. I utviklings- (U) og konsolideringsområdene (K)

foreslås bestemmelser om plankrav ut fra definerte kriterier, blant annet for prosjekter over en viss størrelse. Bestemmelsene (2.4 D og 2.5 C) angir at det *kan* stilles krav til bebyggelsesplan, noe som også innebærer at den som forvalter denne myndigheten kan avstå fra å kreve bebyggelsesplan. Vedtak om å kreve en plan vil fordre større ressursbruk enn om et tiltak behandles direkte som byggesak. Omfanget av plankravbruken vil derfor kunne påvirkes av ressurs situasjonen, i likhet med hva som i dag er situasjonen for kommunens egenplanlegging.

I tilfeller der det stilles plankrav vil rivemulighet, byggerett og utnyttelse ofte være definert gjennom de generelle rammene i kommunedelplanen. I likhet med soneplanens virkemåte vil det kun unntaksvis være mulig å redusere utnyttelse eller hindre riving uten at det nedlegges bygge- og deleforbud med påfølgende omregulering i kommunal regi. I et vedleggsdokument til kdp BB (vedlegg 1 Hovedrapport, kap 3.4) sies det imidlertid at plankrav er aktuelt der hvor konsekvensene for nærmiljøet indikerer at tiltaket bør belyses planmessig. Det er uklart på hvilke måter det kan være politisk kontroll med hvorvidt det skal stilles plankrav.

I Bydel Sagene kan følgende eksempler belyse hvilke tiltak som kan fanges opp av kriteriet om plankrav for tomter over 2000 m<sup>2</sup>: Maridalsveien 159/161 planområde på 875 m<sup>2</sup>, Grimstadgata 17 tomteareal på anslagsvis 1000 m<sup>2</sup>, Sagveien 11/17 med ca 120 boliger planområde på 2500 m<sup>2</sup>.

Kdp BB foreslår som hovedregel at byggetiltak på tomter inntil 2000 m<sup>2</sup> behandles uten krav om regulerings- eller bebyggelsesplan. Tanken bak forslaget kan være å effektivisere saksbehandlingen, men behovene og følgene av dette synes ikke å være klargjort. Bydelsadministrasjonen mener disse spørsmål ikke bør håndteres indirekte gjennom et planforslag, og viser til at fritak for plankrav og etablering av byggerett har følger for medvirkning og offentlighet og for demokratiske og forvaltningsmessige spilleregler. For bydelene innebærer kdp BB at rollen som høringsorgan kan bli endret.

### **Konsekvenser**

Det er ikke gjort rede for konsekvenser av planforslaget, i betydningen klargjøring av omfanget av byutvikling/arealbruk eller hvilke eksterne (følge-)virkninger den vil få. Konsekvenser omtales flere steder nedenfor i tilknytning til utvalgte tema og avslutningsvis mer utdypende om konkrete konsekvenser for bydel Sagene, samt kort om formelle sider ved å utelate konsekvensbeskrivelser i en juridisk bindende plan av en slik størrelse.

### **Ressursperspektiv og sosialt miljø**

Det er allerede nevnt at miljøspørsmål (støy og forurensning) er utelatt i kdp BB. Bydelene og Helse- og velferdsetaten er sentrale i kommunens ansvar på dette feltet, men det er uvisst om disse har vært trukket inn i planarbeidet. Et skjerpet regelverk for støy og for behandling av plan- og byggesaker i støyutsatte områder burde tilsi økt fokus på temaet. Bydelsadministrasjonen ser at det kan være en forskjell mellom hva som etter støyregelverket er tillatt arealbruk og hva kdp BB anviser som mulighet.

Eldre bygninger og byggematerialer har ofte svært lang levetid og representerer store verdier økonomisk og ressursmessig. Et stabilt fysisk miljø i form av bygde omgivelser er også en premiss for et stabilt og godt sosialt miljø. Riving av fungerende bygninger og inngrep i

etablerte bomiljø, økte miljøbelastninger fra byggearbeider og trafikk, forverret lokalklima o.l. kan svekke bomiljøer, men også øke faren for individuelle psykiske og fysiske plager.

*Byøkologisk program og Klima- og energistrategi for Osloregionen* er styringsdokumenter som bydelsadministrasjonen mener må følges opp i en arealplan som kdp BB, i tråd med bystyrets vedtak og intensjoner i sakene. Kdp BB henviser til St.meld.nr.23 (2001-02) *Bedre miljø i byer og tettsteder*, men det fremgår ikke hvordan planforslaget bidrar til stortingsmeldingens mål om (blant annet) gode bomiljøer og gode oppvekstmiljøer. Administrasjonen mener plan- og bygningsloven og arealplanlegging er helt sentrale virkemidler for å oppnå en mer bærekraftig byutvikling, og at kdp BB bør ivareta dette.

### **Spredning eller konsentrasjon av byutvikling**

Dokumentet *Flerkjerneutvikling – strategier for byutvikling rundt større knutepunkt i Oslo* (PBE) var på høring fra oktober 2004, og bydelsutviklingskomiteen behandlet saken 02.02.2005. Bydelen pekte blant annet på behovet for å sikre at miljøgevinst ble tatt ut ved fortetting, og at det trengs kommunal koordinering og virkemidler for å sikre en balansert områdeutvikling.

Knutepunktene, Fjordbyen og andre innsatsområder i kommuneplan 2004 utgjør samlet svært store byutviklingsarealer. Bydelen legger til grunn at ikke alle områdene kan bygges ut samtidig ut fra ulike kapasitetsbegrensninger og det bør tas hensyn til om visse områder er viktig å bygge ut før andre. Bydelen mener det er viktig å legge til rette for at utviklings- og transformasjonsområder kan ferdigstilles, og ikke være uferdige utbyggingsområder med mangelfull offentlig tilrettelegging i årevis. Kommunedelplan Nydalen ble vedtatt i 1990, men fortsatt er flere erkjente infrastrukturproblemene uløst. Bydelen mener utbyggingsområdene bør være færre og at innsatsen for kvalitet og gjennomføring i de utvalgte områdene bør være større, enn det kdp BB synes å legge opp til.

### **Virkemidler i planen**

#### *Boligkvalitet*

Planen etablerer hjemmel for å stille krav til leilighetssammensetting. Bestemmelse 1.3 B sier: *I områder med høy andel småleiligheter [omfatter bydel Sagene] skal min 70% av leilighetene i nye boligprosjekter ha bruksareal (BRA) på 75 m<sup>2</sup> eller større.*

*Ettromsleiligheter mindre enn BRA = 35 m<sup>2</sup> skal bare tillates der tilgjengelige fellesløsninger inngår i prosjektet.* Bydelsadministrasjonen er svært positiv til at en slik fordelingsnøkkel kan gjøres gjeldende for bydeler med høy andel småleiligheter. Det er viktig at unntaket for ettroms ikke kan utnyttes for permanente boliger for det ordinære markedet, men kun godkjennes for "formålsboliger" som er for tidsbegrenset botid eller for særskilte botilbud med tilsynsordninger. Bestemmelsene om boligkvalitet stiller også krav om god tilgjengelighet for ulike brukergrupper og at det ved støyutsatte fasader skal være gjennomgående leiligheter, noe som er svært positivt. Krav til uteoppholdsareal varierer fra 15-25% av boligens bruksareal, og av dette skal 50-75% ligge på bakkeplan.

#### *Områdekvalitet*

Bestemmelse 1.5 B om *Rekkefølge i utbygging* sier følgende: *Utbygging av nye områder og fortetting i eksisterende områder skal ikke finne sted før nødvendig teknisk og sosial infrastruktur er tilfredsstillende sikret.* Tilhørende retningslinjer a) og b) åpner for bruk av

utbyggingsavtale for bidrag til nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, og for avklaring av ansvar for gjennomføring og finansiering av tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planen. Bydelsadministrasjonen er positiv til at det stilles et slikt generelt krav som utgangspunkt for å sikre en balansert utvikling. Det er imidlertid ikke utdypet hvilke konkrete krav man er innstilt på å stille, hvilket kvalitetsnivå og omfang som velges, hvor stort et "område" eller fortettingsprosjekt må være for at bestemmelsen skal anvendes, og hvem som er ansvarlig for å implementere dette innenfor de stadig knappere tidsfristene i plan- og byggesaksbehandlingen. Kompleksiteten og behovene for bredere og grundigere områdetilnærminger gjør at bydelen etterlyser et mye større fokus på dette i kdp BB.

For transformasjonsområder (T) sier planteksten at det stilles krav om at disse behandles som helhetlige områder. I realiteten er det kun retningslinjene 2.1 a) og b) som formidler intensjoner som: *Transformasjonsområdene bør programmeres og planlegges som en samlet enhet.* Administrasjonen viser til avsnittet over og hevder at det trengs juridiske og mer presise bestemmelser dersom slike tid- og kostnadskrevende planoppgaver skal føre fram.

Det etableres en rekke andre styringsparametre, særlig i fellesbestemmelsene, for utforming og estetiske forhold, men det er ikke rom for å gå nærmere inn på dette her.

#### *Virkemidler som forsvinner gjennom planer som oppheves*

Kommunedelplan Akerselva miljøpark oppheves med unntak av bestemmelser om siktlinjer. I Akerselvaplanen er det et angitt omfattende nett av stier og enkelte friområder som ikke er sikret gjennom reguleringsplan. Også bestemmelser og retningslinjer om bakkeparkering, lys og reklame med mer oppheves. Etter bydelens syn er det særlig uheldig at Akerselvaplanen som et tydelig og helhetlig styringsdokument til vern av kvalitetene i og langs elva mister sin rolle. Kdp BB foreslår samtidig en generell mulighet for å øke byggehøyden til 33 meter i utviklingsområder langs elva.

Kommunedelplan Nydalen innenfor kdp BB oppheves og erstattes av bestemmelsene for transformasjonsområder (T9). Dermed økes byggehøyden fra 5+1 etasje til 42 meter (12-14 etasjer), og kravene om orientering, struktur, gang- og siktlinjer m fl oppheves. Som for Akerselvaplanen bygger Nydalenplanen på en langt grundigere analyse enn kdp BB, og angir begrunnede stedstilpassede løsninger, som kdp BB erstatter med generelle løsninger.

Soneplanen (S-2255) fra 1977 oppheves med unntak av formål som friområde og offentlige/allmennyttige formål. Andre reguleringsplaner vedtatt før 1994 oppheves, se for øvrig bestemmelsenes kapittel 4.

#### **Konsekvenser i Bydel Sagene**

Siden planforslaget ikke omtaler konsekvenser, gjenstår en betydelig utredningsoppgave. Her er det bare rom for å peke på generelle problemstillinger og på noen få utvalgte eksempler. Viktige temaer som burde vært klargjort er vekst i antall boliger, arbeidsplasser, forretninger og liknende formål/funksjoner. Ut fra foreslått økt utnyttelse og størrelse på de faktisk utnyttbare arealene kunne man gitt estimater for økt bygningsvolum. På grunnlag av dette kan demografiske forhold belyses og behov for sosial infrastruktur og tjenestetilbud gjøres til beslutningsrelevante tema. Da vil det bli tydelig at knapphetsfaktoren ikke er arealer for ytterligere boligvekst, men å lokalisere og dimensjonere nødvendige arealkrevende funksjoner som barnehager, skoler, leke- og aktivitetsarealer og andre

offentlige og felles funksjoner. Bydelsadministrasjonen mener det er her dagens utfordring ligger, og at det er dette som er den vesentligste mangelen ved dagens plangrunnlag, sett i et samfunnsutviklingsperspektiv der arealproduksjon/utbygging i hovedsak er overlatt til private markedsaktører.

#### *Utbyggingspotensiale*

I Bydel Sagene finnes det allerede konkrete planer for 4000 nye boliger, som er 25 % av hele boligbehovet for indre Oslo fram til 2020. Bydelen utgjør bare 17 % av arealet i indre Oslo. Hvor stor utbygging utover dette legger kdp BB til rette for i Sagene og i andre bydeler?

I hvilken grad er det planens siktemål at de ulike konsolideringsområdene (K1-K4) skal utgjøre et utbyggingspotensiale? Dersom disse områdene ikke har en viktig rolle for utbygging, hvorfor legges det da opp til usikkerhet og mulighet for økt utnyttelse i K-områdene? Kdp BB sier klarere at transformasjonsområdene (T) og utviklingsområdene (U) skal gi et vesentlig utbyggingspotensiale. I Bydel Sagene er utviklings- og transformasjonsområder i en viss utstrekning utbygd eller allerede omfattet av nyere planer, slik som Myren, Lilleborg, SiO studentby, Avantor i Nydalen m fl. For disse eiendommene får bestemmelsene i kdp BB ikke den betydningen man kan få inntrykk av ved å se på planen.

I andre utviklingsområder som Sandaker/Lillokata, Åsen gård og Torshov skole mener administrasjonen at kdp BB vil åpne for en utnyttelse som kan gi svært uheldige konsekvenser, med byggehøyder inntil 33 meter, uten klare tilpasningskrav til omgivelsene og uten et generelt plankrav. Administrasjonen mener det områdebaserte utbyggingspotensialet i kdp BB i for stor grad kan komme til å fungere som en lite treffsikker flateplan, i likhet med hva soneplanen ofte er kritisert for.

#### *Utnyttelse og byggehøyder*

I områdetypene K1-K5 som utgjør størstedelen av byggeområdene i bydelen, foreslås det makshøyder på 25 og 25-33 meter, med unntak av K5 der kravet er tilpasning til områdets dominerende høyder. De maksimalt tillatte utnyttelser og høyder vil ikke alltid kunne oppnås pga krav til kvaliteter (f eks uteoppholdsareal eller tilpasning til gatebredde) som er nedfelt i andre bestemmelser, men dette er vanskelig tilgjengelig i planen.

I Nydalen (T9) økes tillatt byggehøyde til 42 meter. Det må da forventes at både gjenstående tomter og allerede regulerte, men enda ubebygde tomter vil utvikles slik at eierne drar nytte av den kraftige økningen i utnyttelse. Den tidligere Nycomed-tomta, nå GE (?), ved Lille O gård, er i dag regulert til 5+1 etasjer, men kdp BB skaper sterke motiver for en omregulering som kan føre til at bybildet ved gårdsanlegget på Sandakerveiens høyeste punkt, endres betydelig.

Idun-området på Sandaker ligger svært eksponert mot store strekninger av elvelandskapet, og har i dag soneplanens maksimale 5 etasjer og "byteppet" omkring som premisser. Kdp BB tillater inntil 33 meter byggehøyde som kan gi betydelige nær- og fjernvirkninger, men også lokalklimatiske konsekvenser. Et liknende eksempel gjelder det enda ikke utbygde feltet på Lilleborg, der eier så langt har fått avslag på ønsker om å omregulere til høyere bebyggelse. Vedtas kdp BB åpner det for nær en dobling av dagens høyder.

Som allerede nevnt mener administrasjonen planen bør avstå fra å kaste om på premissene for byform og kontekst og heller sikre viktige kvaliteter i konkrete områder der det er potensiale for og ønskelig med utvikling og utbygging.

I Bydel Sagene eies mange boligkomplekser av kommunen, institusjoner o.l. Dette medfører at hele eiendommer kan legges ut for salg eller utvikles samlet, i motsetning til sameier, borettslag o.l. der mulighet for økt utnyttelse er lite aktuell å realisere. De kommunale boligkvartalene store og lille Sandaker, Sandakerveien 83 m.fl, kan tjene som eksempel: Disse er oppført på gul liste som bevaringsverdige, men gis ikke vern i kdp BB. Byggehøyden i området økes til 25 meter, som gir mulighet for å bygge 5 etasjer høyere enn i dag. Vedtas kdp BB kan riving og nybygging bli mulig, og i fremtiden kan det være en naturlig eiendomsutvikling at eier gjennomfører dette og henter ut verdiøkningen. Generelt virker planforslaget slik at de minste og laveste husene, som ofte også er de eldste, er mest utsatt for riving fordi her blir gevinstpotensialet størst ved økt utnyttelse.

#### *Konsekvenser for kulturminner*

Planen opprettholder vern av det som i dag er regulert til bevaring. I tillegg formaliseres vern av Torshov- og Åsenkvartalene, Arkitekt Rivertz-kvartalet og Iladalen. Øvrig bebyggelse i bydelen gis ikke vern, og rivetrusselen påvirkes særlig av at kdp BB skaper motiver for riving ved å foreslå økt utnyttelse. Administrasjonen har tatt utgangspunkt i gul liste og kartlagt hvilke bevaringsverdige bygninger som i kdp BB tillates revet. En gjennomgang av planforslagets ulike kart viser at det i bydel Sagene er omkring 100 bevaringsverdige bygninger/anlegg (hvorav 4-5 er hele kvartaler) som kan rives og erstattes av nybygg uten nærmere vurdering av bevaringsverdier og uten krav til reguleringsplan.

Eksempler på hva som kan rives og erstattes av nybygg, og områdenes maksimale utnyttelse:

- Trehusene til Dr. Louises barnehage i Arendalsgata 4-6. Nybygg inntil 25-33 meter.
- Småhusene i Hammergata. Nybygg inntil 25 meter.
- Sagene lunsjbar. Nybygg inntil 25 meter.
- Bjølsengata 1, bygård i tre. Nybygg inntil 25 meter.
- Kvartal på Bjølsen med 8 bevaringsverdige hus. Nybygg inntil 25 meter.
- Trehusene ved Voldsløkka, Bergensgata 52 m fl. Nybygg inntil 33 meter.
- Thor Olsens barnehage, løkkeanlegg, Sandakervn 63. Nybygg inntil 33 meter.
- Åsen gård, H. N. Hauges gt. 44. Nybygg inntil 33 meter.
- Torshov skole og gård, Torshovgata 46. Nybygg inntil 33 meter.

Bydelsadministrasjonen er svært kritisk til dette, og mener planforslaget vil bidra til en uheldig utvikling som er i strid med flere overordnede føringer, både kommunale og nasjonale. I listen over er ikke eksempler fra Akerselva tatt med, men dette er et kulturmiljø av nasjonal verdi som også innebærer føringer for hvordan nære omgivelser bør tilpasses. Bydelsadministrasjonen viser til bystyremelding *Kulturminnevern i Oslo* som blant annet fastslår at kdp BB må bidra til at kulturminneverdier i planområdet får vern gjennom det ordinære plangrunnlaget. Videre stadfester bystyrets vedtak at den "gule listen" skal videreutvikles og kvalitetssikres som prioritert utvalg av kulturminner i Oslo.

Bydelsadministrasjonen mener bydelens kulturminner er en vesentlig ressurs og at kdp BB bør endres slik at bygninger på gul liste sikres formelt vern. Dette kan løses ved at planen løser opp og forenkler de selvpålagte område- og bevaringskategoriene. Enkeltbygninger bør



kunne markeres som bevaringsverdige i et juridisk bindende kart. Likedan bør byggehøydene tilpasses de konkrete omgivelsene og bymiljøene, slik kdp BB viser at er mulig i forslag til høyder for K5-områdene.

### **Konsekvenser generelt og i forhold til regelverk**

Bydelsadministrasjonen mener det er viktig å peke på at planen vil skape forventninger til utnyttelse som i sin tur fremdriver prosjekter og verdifastsettelse som gir grunnlag for at de svakere artikulerte kvalitetskravene blir utsatt for press. Det er grunn til å tro at den viktigste styringsparameteren blir grensene for maksimal utnyttelse. Erfaring med flatereguleringer viser også at maks grenser ofte går over til å være et utgangspunkt. Slik er det f eks med soneplanen og kdp Nydalen der høyder og utnyttelse overskrides systematisk. Det er grunn til å tro at presset og realitetene kan bli likedan for kdp BB, og at høyder og utnyttelse derfor bør angis restriktivt, og ikke romslig, slik at man unngår en vedvarende ressursbruk for å få redusert utnyttelsen til et nivå som er forenlig med de ofte mer tolkbare kvalitetskravene. Den valgte styringsmåten kan innebære en risiko for utilsiktede konsekvenser i det bygde resultat og for kapasitets- og styringsproblemer.

Planen etablerer byggerett i stort omfang og på en rekke enkeltlokaliteter som alene antas å kunne utløse krav om konsekvensutredning (KU). I reguleringsplaner stilles det i dag krav om både konsekvensbeskrivelser og illustrasjoner av planens største tillatte utnyttelse. Forvaltningsloven krever best mulig opplysning av saker. Bydelen er også kjent med at det er (under innføring) nytt regelverk for konsekvensutredning. Etter bydelsadministrasjonens oppfatning vil kdp BB ha virkninger på linje med en reguleringsplan der den etablerer byggerett. Bydelen er usikker på om dette medfører de samme krav til saksbehandling og de samme rettigheter for berørte, og savner en redegjørelse for dette i kdp BB.

Bydelsadministrasjonen mener at med de betydelige konsekvensene planforslaget medfører, er en grundig utredning av disse helt nødvendig.

## **BYDEL SAGENE**

Knut Egger  
bydelsdirektør

### **Vedlegg: Tidligere utsendt:**

- Kortversjon av kdp BB
- Bestemmelser
- Temakart T2 – utsnitt
- Bystyremeldingen Kulturminnevern i Oslo

BU - SAK 06/2

Kommunedelplan for byutvikling og bevaring  
i indre Oslo 2005 - 2020 - offentlig ettersyn

Behandlet i møte i bydelsutvalget 26.01.2006

**VEDTAK:**

1. Bydelsutvalget mener *Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo* (KDP BB) har en overordnet tilnærming som gjør at den kan videreutvikles til å bli et godt redskap for arbeidet med utvikling av byen i årene framover.

2. Bydelsutvalget vil særlig støtte den foreslåtte bestemmelsen om leilighetssammensetning og -størrelse i områder med høy andel småleiligheter (omfatter bydel Sagene), dog slik at minimum 70 prosent av leilighetene skal være på minimum 84 m<sup>2</sup>. Vi mener adgangen til å bygge etroms leiligheter må begrenses mer presist. Vi vil understreke at krav til leilighetssammensetning og størrelse kan sikres uavhengig av planens øvrige forslag.

3. Bydelsutvalget finner likevel en rekke mangler ved forslaget. Den viktigste mangelen er at planen i for stor grad omfatter beslutningsrelevante forhold uten at det gjøres greie for konsekvenser av planen. Bydelsutvalget vil derfor be om at det utarbeides en konsekvensutredning i tilknytning til planen.

4. Verken omfang av utbygging eller andre vesentlige konsekvenser er klargjort, og i forlengelse av dette, mangler planen løsninger på grunnleggende utfordringer ved byutviklingen, som å sikre en god og balansert utvikling av sosial og annen offentlig infrastruktur. Knapphetsfaktoren i bydel Sagene er ikke arealer for ytterligere boligvekst, men å lokalisere og dimensjonere nødvendige arealkrevende funksjoner som barnehager, skoler, leke- og aktivitetsarealer og andre offentlige og felles funksjoner.

5. Bestemmelse 1.5 B om *Rekkefølge i utbygging* sier følgende: *Utbygging av nye områder og fortetting i eksisterende områder skal ikke finne sted før nødvendig teknisk og sosial infrastruktur er tilfredsstillende sikret.* Tilhørende retningslinjer a) og b) åpner for bruk av

utbyggingsavtale for bidrag til nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, og for avklaring av ansvar for gjennomføring og finansiering av tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planen.

Bydelsutvalget er positivt til at det stilles et slikt generelt krav som utgangspunkt for å sikre en balansert utvikling. Det er imidlertid ikke utdypet hvilke konkrete krav man er innstilt på å stille, hvilket kvalitetsnivå og omfang som velges, hvor stort et "område" eller fortettingsprosjekt må være for at bestemmelsen skal anvendes, og hvem som er ansvarlig for å implementere dette innenfor de stadig knappere tidsfristene i plan- og byggesaksbehandlingen. Kompleksiteten og behovene for bredere og grundigere områdetilnæringer gjør at bydelen etterlyser et mye større fokus på dette i KDP BB.

6. KDP BB foreslår som hovedregel at byggetiltak på tomter inntil 2000 m<sup>2</sup> behandles uten krav om regulerings- eller bebyggelsesplan. Erfaringsmessig skjer en vesentlig del av utbyggingene i indre by på slike arealer. Behovene for og følgene av fritak for plankrav synes ikke å være klargjort. Bydelsutvalget viser til at fritak for plankrav og etablering av byggerett har følger for medvirkning og offentlighet og for demokratiske og forvaltningsmessige spilleregler. Bydelsutvalget er bekymret for at en tilnærming hvor kommunen aktivt må stille krav til regulerings- og/eller bebyggelsesplan ikke vil fungere, når det samtidig uttrykkes som et mål at "en større andel av utbyggingssakene i indre Oslo kan skje uten en ressurskrevende planbehandling". For bydelene innebærer KDP BB at rollen som høringsorgan på vegne av befolkningen kan bli vesentlig svekket. Bydelsutvalget mener spørsmål knyttet til fritak for plankrav ikke bør håndteres *indirekte* gjennom en kommunedelplan, og ber om at det stilles et generelt krav om reguleringsplan.

7. Planen bør konsentreres om å etablere hjemmel for kvalitets- og miljøkrav og for sikring/koordinering av offentlige behov, samt om å gi kjente, registrerte kulturminner et formelt vern. Bydelsutvalget mener dette er nødvendig for at planen skal kunne skape forutsigbarhet og virke avklarende. Foreliggende planforslag kan øke usikkerheten og virke konfliktskapende.

8. Sagene var i 2005 Oslos tettest befolkede bydel med 9,3 personer per da. Samme år var 5000 nye boliger under utvikling. Bydelsutvalget mener planforslagets modell for fortetting og erstatning av eksisterende bebyggelse i konsolideringsområdene ikke vil bidra positivt til sosial og miljømessig utvikling. Bydelsutvalget ber om en konkret og stedstilpasset vurdering av behov og kvaliteter i disse områdene, før utnyttelse og arealbruk kan fastlegges. Vi mener videre at planen generelt åpner for byggehøyder som vil true Oslos preg av en teppeby. En vil derfor støtte Byantikvarens forslag om å senke de maksimale byggehøydene, og anbefaler at det gis bestemmelser som ivaretar tilpasning og hensyn til omgivelsenes kvaliteter.

9. Bydelsutvalget anser eksisterende kulturminner i bydelen som en vesentlig ressurs, og ber, i tråd med bystyremelding *Kulturminnevern i Oslo*, at KDP BB sikrer formelt vern for bygninger på gul liste i planområdet. Bydelsutvalget vil peke på at verneverdig bebyggelse utenfor de områdene i planen som betegnes med A og B, får et for dårlig vern. En vil derfor foreslå at bestemmelsen i planens avsnitt 1.2 C endres slik (endring i kursiv):

"Nye bygg og anlegg skal lokaliseres slik at bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

*Med verneverdig bebyggelse menes bebyggelse på Byantikvarens gule liste, slik denne er oppdatert på det aktuelle tidspunktet. Ved tiltak som vil medføre at bevaringsverdig bebyggelse blir revet, skal det utarbeides reguleringsplan.”*

10. Akerselva miljøpark er et svært viktig rekreasjonsområde for befolkningen langs elva. Fortettingen og byggehøydenes det legges opp til langs elva vil redusere verdien av rekreasjonsområdet vesentlig. I planforslaget er en stor del av området langs elva definert som utviklingsområde. Maks BYA er her satt noe lavere enn i andre utviklingsområder, men maks byggehøyde er 33 m. Dette bør reduseres vesentlig. Bydelsutvalget ber om at *Kommunedelplan Akerselva miljøpark* opprettholdes og at gjeldende bestemmelser om utnyttelse og kvalitetskrav i *Kommunedelplan Nydalen* videreføres inntil det kan framlegges planforslag som bedre ivaretar målsettingene med disse planene.

11. *Byøkologisk program og Klima- og energistrategi for Osloregionen* er styringsdokumenter som bydelsutvalget mener må følges opp i en arealplan som KDP BB, i tråd med bystyrets vedtak og intensjoner i sakene. KDP BB henviser til St.meld.nr.23 (2001-02) *Bedre miljø i byer og tettsteder*, men det fremgår ikke hvordan planforslaget bidrar til stortingsmeldingens mål om (blant annet) gode bomiljøer og gode oppvekstmiljøer. Bydelsutvalget mener arealplanlegging etter plan- og bygningsloven og er helt sentrale virkemidler for å oppnå en mer bærekraftig byutvikling, og at KDP BB bør ivareta dette.

12. Bydelsutvalget ber om at det i KDP BB stilles krav om at det tas miljøhensyn ved valg knyttet til bygningsmaterialer, inn klima, energi, vann, transport, avfallshåndtering, støyskjermende tiltak, tilgjengelighet til grøntområder og møteplasser.

13. **Utvikling:** *Har planen en tydelig utviklingsprofil og gir den tilfredsstillende handlingsrom for en dynamisk byutvikling, dvs. nærings-, bolig- og kulturutvikling? Er de områdene som er foreslått som transformasjons- og utviklingsområder de riktige og tilstrekkelige?*

KDP burde inkludert hele Nydalen, uavhengig av bydelsgrenser, på samme måte som større deler av Skøyen burde vært inkludert i planen.

14. **Oppfølgingsoppgaver:** *Er oppfølgingsoppgavene foreslått i 4.3: "Anbefalte oppfølgingsoppgaver" dekkende for den oppfølgingen planen bør få?*

KDP bør i tillegg til de nevnte oppfølgingsoppgaver også ha et eget punkt for trafikkplan i Oslo indre by, i forhold til hva som bør være hovedtrafikkårer, kollektivtraseer og gågater.