

Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel

Oslo mot 2040



En grønnere, varmere
og mer skapende by
med plass til alle



Innhold

Del 1 • Innledning	1
1 Innledning	2
1.1 Formålet med kommuneplanens arealdel.....	2
1.2 Prosess og medvirkning.....	2
1.3 Plandokumentene.....	4
2 Målsetninger	5
3 Utgangspunkt for planarbeidet og hovedtrekk i endringer	6
3.1 Erfaringer fra kommuneplanens arealdel 2015.....	6
3.2 Samfunnsendringer.....	6
3.3 Befolkningsvekst.....	7
3.4 Vesentlige endringer fra kommuneplanens arealdel 2015.....	7
4 Hovedtrekk i byutviklingen	10
4.1 Byutviklingsprinsipper.....	10
4.2 Andre hovedtrekk.....	10
4.3 Risiko og sårbarhet.....	10
4.4 Samlet utbyggings-potensial.....	11
Del 2 • Beskrivelse av planforslaget	13
5 Bestemmelser om prosess og dokumentasjon	14
5.1 Planens virkninger.....	14
5.2 Generelt plankrav.....	14
5.3 Plankrav og krav om felles planlegging i utviklingsområder.....	15
5.4 Rekkefølgekrav.....	17
5.5 Dokumentasjon.....	18
6 Byggeområder	19
6.1 Mål og bakgrunn.....	19
6.2 Beskrivelse av forslaget.....	19
7 Landskap, byform og arkitektur	31
7.1 Mål og bakgrunn.....	31
7.2 Beskrivelse av forslaget.....	31
8 Klima	34
8.1 Mål og bakgrunn.....	34
8.2 Beskrivelse av forslaget.....	35
9 Grønnstruktur, vassdrag og sjø	39
9.1 Mål og bakgrunn.....	39
9.2 Beskrivelse av forslaget.....	39
10 Mobilitet	53
10.1 Mål og bakgrunn.....	53
10.2 Beskrivelse av forslaget.....	53
11 Kulturmiljø	57
11.1 Mål og bakgrunn.....	57
11.2 Beskrivelse av forslaget.....	57
12 Steds- og bokvalitet	64
12.1 Mål og bakgrunn.....	64
12.2 Beskrivelse av forslaget.....	64
13 Næring	68
13.1 Mål og bakgrunn.....	68
13.2 Beskrivelse av forslaget.....	68
14 Handel og tjenesteyting	72
14.1 Mål og bakgrunn.....	72
14.2 Beskrivelse av forslaget.....	72
15 Opphevelse av kommunedelplaner	76
16 Forutsigbarhetsvedtak	77
16.1 Forutsetninger for utbygging.....	77
16.2 Kommunens forventninger til utbyggingsavtaler.....	78
Del 3 • Konsekvensutredning og ROS-analyse	81
17 Hovedtrekk i konsekvensutredning	82
18 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	84
18.1 Farer og tilgjengelig datagrunnlag.....	84
Del 4 • Appendiks	89
19 Ordlister	90
20 Vedlegg	95

Innledning

Del 1



Kapittel 1

Innledning

1.1 Formålet med kommuneplanens arealdel

Kommuneplanen skal bestå av en samfunnsdel og en arealdel. Til sammen skal de to dokumentene peke ut den langsiktige utviklingen og vise retning for kommunen, uten å gå i detalj på alle områder.

Kommuneplanens samfunnsdel skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet. Oslo kommune vedtok en ny samfunnsdel med byutviklingsstrategi 30. januar 2019.

Kommuneplanens arealdel skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, og angi hovedtrekkene i hvordan arealene skal brukes for å nå kommunens mål. Arealdelen skal gi rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, og hvilke viktige hensyn som må ivaretas. Arealdelen er juridisk bindende for påfølgende planer og byggetiltak.

For å være et godt styringsverktøy for å nå kommunens mål og samtidig gi forutsigbarhet for brukerne, må planen finne den rette balansen mellom fleksibilitet og detaljeringsgrad.

Sentrale begreper som brukes i planen er forklart i en ordliste til sist i dokumentet.

1.2 Prosess og medvirkning

Prosess

Kommuneplanens samfunnsdel med byutviklingsstrategi (KPS 2018) ble vedtatt den 30. januar 2019, og er det viktigste grunnlaget for forslag til ny arealdel til kommuneplanen. Med grunnlag i KPS 2018 ble det laget et planprogram for arbeidet med revidert arealdel, som beskriver formålet med revisjonen, føringer for arbeidet og temaer som skal inngå.

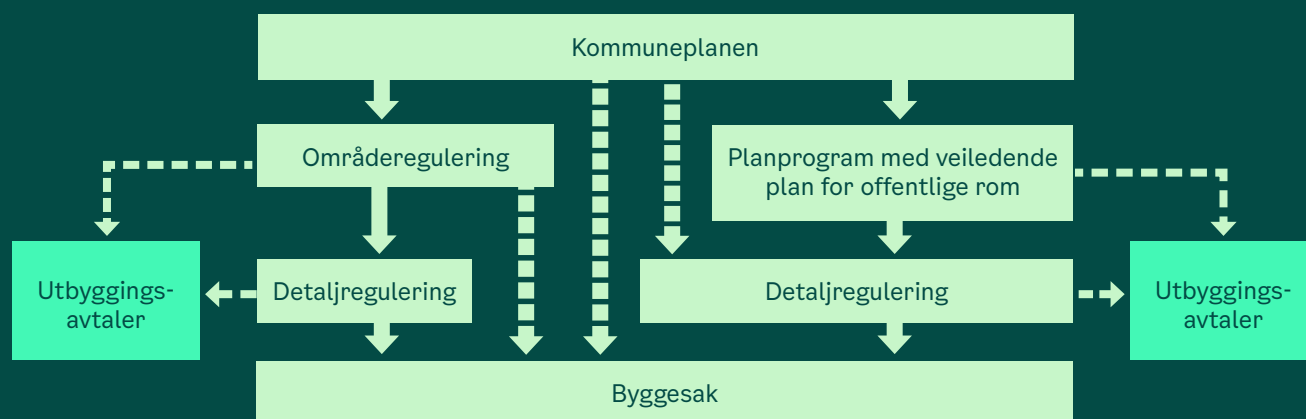
Planprogrammet ble lagt ut til høring i november 2020, med høringsfrist den 9. februar 2021. Endelig planprogram ble fastsatt av bystyret den 15. desember 2021.

Evalueringer

I den første fasen av arbeidet med revisjonen av kommuneplanens arealdel, gjennomførte Plan- og

Plansystemet

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





bygningsetaten evaluering av kommuneplanens arealdel fra 2015. Evalueringen foregikk i perioden oktober 2018 til mars 2021, og bestod av følgende tiltak:

- En kommuneintern evaluering av relevante kommunale etaters erfaring med bruk av KPA15.
- Spørreundersøkelse blant bydeler.
- Spørreundersøkelse blant byutviklingsbransjen.
- En evaluering av hvordan KPA15 har sikret nasjonale og vesentlig regionale kulturminneinteresser, gjennomført i samarbeid med Riksantikvaren og Byantikvaren.
- En evaluering av avvikssoner for støy.

Hensikten med evalueringen var å identifisere hvordan planen i praksis har fungert for kommunens styring av byutvikling og utbyggernes planlegging og gjennomføring av prosjekter. Resultatene fra evalueringene er lagt til grunn for revisjonen av arealdelen. Det er utarbeidet en felles sluttrapport for alle evalueringene, og den ligger vedlagt dette høringsutkastet.

Medvirkning

Ved oppstart av planarbeid og høring av planprogrammet

I tillegg til vanlig høring i samsvar med plan- og bygningsloven ble det gjennomført en del andre medvirkningstiltak i forbindelse med planprogrammet. Det omfattet åpent digitalt nettmøte, møter med Bydelsforum, Brukerforum og Boligforum, møter med statlige og regionale myndigheter og kommunale etater. Det var også møter med det sentrale

ungdomsrådet, rådet for personer med nedsatt funksjonsevne, det sentrale eldrerådet, rådet for flerkulturelle minoriteter og rådet for kjønns- og seksualitetsmangfold.

I høringen av planprogrammet kom det inn 160 høringsinnspill, fra både offentlige og private aktører. Høringsinnspillene med byrådets kommentarer følger som vedlegg.

Medvirkning ved utarbeidelse av forslag til ny arealdel

Medvirkning under utarbeidelse av planforslaget har primært vært konsentrert rundt mulige nye utviklingsområder. Kommuneplanens konsekvenser for områdene varierer mye, og medvirkningen er tilpasset til det.

Nye utviklingsområder på Karihaugen, Ulsrud og Røa øst, og det vesentlig endrede utviklingsområdet ved Vækerø: Her var det bred medvirkning med berørte. Det ble gjennomført møter med representanter fra lokalmiljøet, grunneiere og andre berørte. For å nå også andre interesserte ble kommunens presentasjon i møtene filmet og lagt ut på kommunens nettside. Det var også mulig å gi innspill til planarbeidet gjennom et nettbasert skjema for hvert av de fire stedene. Videre var det møter med ungdomsrådene i Vestre Aker og Østensjø, mens møter med ungdomsrådene i bydelene Ullern og Alna vil bli holdt som del av offentlig høring. Medvirkningsmøtene tok utgangspunkt i steds- og mulighetsanalyser som også var tilgjengelige på nett. Oppsummering av alle innspill på møter, i nettskjema og i brev framgår av vedlegg.

Foreslåtte nye utviklingsområder også for Nydalen øst, Lysaker, Montebello og Grønlikaia: Endring til

utviklingsområde medfører ingen reell ny situasjon, og det ble derfor ikke gjennomført egen tidlig medvirkning her. Nydalen øst og Lysaker er avsatt som kollektivknutepunkt i byutviklingsstrategien i kommuneplanens samfunnsdel fra 2018 (KPS 2018) og i kommuneplanens arealdel fra 2015 (KPA 2015). I tillegg er det vedtatte eller pågående reguleringsplaner der medvirkning ivaretas og beslutninger om arealbruk og utnyttelse tas. For Montebello pågår det arbeid med reguleringsplaner, der medvirkning ivaretas. Det har også vært flere møter mellom kommunen og velforeningene i dette området, som gir en god oversikt over lokale synspunkt.

Nye utviklingsområder tilknyttet

Innovasjonsdistriktene (U5): Forskningsparken, Radiumhospitalet og Rikshospitalet er nå vist som utviklingsområder. Medvirkning er ivaretatt gjennom dialog med Innovasjonsdistriktene, med skriftlige innspill og oppfølgende møter.

Kommunen har også mottatt en del skriftlige innspill i denne fasen, og de er referert og kommentert i vedlegg.

Medvirkning ved høring og offentlig ettersyn av forslag til ny arealdel

Grunneiere og andre som særskilt berøres av arealbruksendringer i planen, vil få varsel om dette ved brev. Høringsforslaget til revidert arealdel vil ligge ute til offentlig ettersyn i minimum tre måneder. Følgende aktiviteter vurderes:

- Åpent nettmøte/folkemøte, med fokus på informasjon og dialog om planforslaget.
- Byområdevis medvirkningsmøter (for Oslo vest, nord, øst, sør og indre by), med informasjon og mulighet til å aktivt komme med innspill til ulike deler av planen, herunder snakke med politikere direkte. For å sikre at kommunen når bredt ut og får deltakelse fra flere grupper på møtene, skal det vurderes direkte invitasjoner til interessegrupper, organisasjoner og andre som ivaretar disse. Dette vil skje i samarbeid med bydelene. Møtene skal foregå på kveldstid, og være tilgjengelige for grupper med behov for særskilt tilrettelegging.
- Andre metoder for dialog, som chat, videokonferanse eller åpen kontordag, blir vurdert.
- Plan- og bygningsetatens dialog- og informasjonsarenaer med bydeler, brukere og boligbyggere (Bydelsforum, Brukerforum og

Boligforum) skal brukes for å nå bydelene og byutviklingsbransjen.

- Videreføre samordning og dialog med offentlige aktører og dialog med grupper som har krav til særskilt tilrettelegging/de sentrale rådene.

1.3 Plandokumentene

Kommuneplanens arealdel består av plankart med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse.

Planbeskrivelsen skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger. Her redegjøres det for planens målsetninger og hvordan planen bidrar til å nå målene. Det omfatter beskrivelse av hovedtrekk i anbefalte løsninger, og hvordan dette kommer til uttrykk i plan- og temakart og bestemmelser.

Bestemmelsene er juridisk bindende, og gir konkrete føringer for arealforvaltningen. De inneholder også retningslinjer som ikke er juridisk bindende, men som gir føringer for videre plan- og byggesaksbehandling.

Plankartene: Plankart 1 viser arealformål, hensynssoner for landskap, kulturmiljø og gjennomføringssoner, samt bestemmelsesområder. Plankart 2 viser øvrige hensynssoner. Begge disse kartene er juridisk bindende.

Temakartene supplerer bestemmelsene. Følgende temakart inngår i planen: Temakart T1 Byggeområder, temakart T2 Handel og næringsliv, temakart T3 Grønnstruktur, temakart T4 Naturmiljø og vassdrag, temakart T5 Kulturminneinteresser, temakart T6 Støy og temakart T7 Områder med plankrav. Temakart T2 Handel og næringsliv og T4 Naturmiljø og vassdrag er juridisk bindende.

Planen omfatter også konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Konsekvensutredningen følger som vedlegg til planbeskrivelsen.

Plangrunnlaget omfatter også en rekke andre dokumenter med faglig grunnlag og utfyllende informasjon om planprosess og planinnhold. Oversikt over disse ligger i vedlegg 1.

Kapittel 2

Målsetninger

En rekke nasjonale, regionale og kommunale mål og føringer ligger til grunn for arbeidet med arealdelen. På nasjonalt og regionalt nivå gjelder dette særlig nasjonale forventninger til kommunal planlegging, statlige planretningslinjer og regionale planer for Oslo og Viken. På kommunalt nivå omfatter det en rekke planer og strategier, som f.eks. folkehelseplan, klimastrategi og Campus-strategien. Vedlegg 1 lister opp et utvalg av de viktigste dokumentene.

De samme målene og føringene lå til grunn for Kommuneplanens samfunnsdel fra 2018 – En grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle (KPS 2018). Det foreliggende planforslaget viderefører og konkretiserer vedtakene i KPS 2018, og de overordnede føringene skal være ivaretatt gjennom det.

FNs bærekraftsmål er et viktig grunnlag for samfunns- og arealplanleggingen. De lå til grunn for kommuneplanens samfunnsdel, og visjoner og mål i KPS 2018 er samstemt med bærekraftsmålene. For kommuneplanens arealdel er det mål 11 - Bærekraftige byer og lokalsamfunn som er mest relevant, men arealplanlegging er et virkemiddel for å nå også mange av de andre målene. Oslo kommune søker å bruke alle kommuneplanens virkemidler for å bidra til å nå bærekraftsmålene.

KPS 2018 har som hovedmål å legge til rette for en **grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle**. Planen viser tre perspektiver for hvordan byutviklingen skal skje for å nå dette målet: **Nullutslippsbyen, Hovedstaden og Hverdagsbyen**. For arealdelen kan dette konkretiseres i at planen skal:

- bidra til å videreutvikle den sosialt bærekraftige hverdagsbyen i form av økt boligbygging i tråd med befolkningsveksten. Bolig- og stedsutviklingen skal skje med kvalitet, og sikre attraktive steder med fokus på nabolagsverdier, grønnstruktur og vassdrag, nærmiljø, folkehelse og trygge, gode nabolag for alle
- bidra til oppnåelse av nullutslippsmålene og reduksjon av klimagassutslipp i kommunen gjennom byutvikling langs banenettet og prioritering av utvikling innenfra og ut, og legge til rette for en robust og samfunnssikker by i møte med klimaendringer
- videreutvikle Oslos hovedstadsfunksjoner, sikre god regional samhandling og legge til rette for et konkurransekraftig og mangfoldig næringsliv
- legge grunnlaget for økt gjennomføring med kvalitet gjennom aktiv bruk av plansystemet og planverktøy, og effektiv plan- og byggesaksbehandling



Kapittel 3

Utgangspunkt for planarbeidet og hovedtrekk i endringer

I arbeidet med å vurdere hvordan kommuneplanens arealdel kan bidra til oppfyllelse av målsetningene for byutviklingen, har noen utfordringer og premisser vært sentrale. Det gjelder både erfaringer med kommuneplanens arealdel fra 2015 (KPA 2015) og utbyggingen basert på denne, og endringer i samfunnet i årene etter 2015.

3.1 Erfaringer fra kommuneplanens arealdel 2015

Kommuneplanens arealdel vedtatt i 2015 (KPA 2015) var Oslos første juridisk bindende arealdel av kommuneplanen. Planen bygde videre på prinsippene fra den foregående strategiske arealdelen, med samordnet areal- og transportutvikling og fortetting innenfor byggesonen. Med juridisk bindende plankart og bestemmelser har KPA 2015 gitt bedre muligheter for å styre byutviklingen, og gitt klare rammer for utviklingen på mange felt. Ved en vurdering ut fra dagens situasjon er det likevel klart at det er behov for noen endringer:

- Føringerne i KPA 2015 skiller i liten grad mellom utviklingsområdene, og har få konkrete kvalitetskrav. Utviklingsområdene har ulike forutsetninger for utvikling, men planen gir kun generelle føringer som i liten grad skiller mellom områdene. Den har få føringer for høyde og utnyttelse både i utviklingsområdene og i andre kollektivknutepunkt og stasjonsnære områder. Dette gir uklare rammer og liten forutsigbarhet for utbyggere, og grunnlag for lite stedstilpassede løsninger og feil forventninger om tetthet og utforming. Uklare rammer for tomtenes utbyggingspotensial ved tomtekjøp kan ha bidratt til et press mot stadig høyere utnyttelse og større høyder, og gitt utfordringer som i mange tilfeller har gått på bekostning av bykvaliteten.
- KPA 2015 ble laget i en tid med sterk befolkningsvekst, og behov for å sikre nok

arealer til bolig preget planen. Dette kan ha ført til at kvantitet har blitt prioritert foran kvalitet i boligbyggingen, og har også bidratt til mindre tilrettelegging for næringsutvikling. Tilstrekkelig areal for boligbygging er fortsatt høyt prioritert, men næringsliv og arbeidsplasser bør gis større oppmerksomhet.

- Evaluering viser at det er behov for nye eller oppdaterte bestemmelser og planløsninger på en rekke tema, på alt fra plankrav til tekniske løsninger og bokvalitet.

Dette har gitt grunnlag for at det i revisjonen av arealdelen er lagt vekt på klarere rammer for byutviklingen.

3.2 Samfunnsendringer

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

- **Klimakutt og klimatilpasning:** Det er behov for endringer i arealplanlegging og byutvikling for å bidra til reduksjon i klimagassutslipp og ruste samfunnet mot klimaendringer. Dette krever nye løsninger for hvor og hvordan det bygges, og for ivaretagelse av grønnstruktur, naturkvaliteter og vassdrag. Klima var i liten grad synliggjort i KPA 2015, men har vært sentralt for revisjonsarbeidet.
- **Bevaring og videreutvikling av arbeidsplasser:** Det er behov for langsiktig forutsigbarhet og utviklingsmuligheter for alle deler av næringslivet.
- **Risiko og sårbarhet:** Både enkelthendelser og klimaendringer har medført økt oppmerksomhet om grunnforhold, styrtregn, flom og skred. Det er behov for klarere virkemidler for å håndtere dette.
- **Naturverdier:** De siste årene har betydningen av de grønne områdene for biologisk mangfold og livskvalitet kommet tydeligere fram, og behovet for

beskyttelse av naturverdier har økt. Det har også vært en viktig premisse for kommuneplanarbeidet

- **Koronapandemien:** Erfaringene med pandemien har understreket behovet for gode nærmiljøer og tilgang til rekreasjon og tjenestetilbud i nabolaget. Videre har pandemien synliggjort viktigheten av gode og fleksible boliger, som blant annet muliggjør økt bruk av hjemmekontor.
- **Bylogistikk:** De siste årene har netthandel og hjemlevering av varer økt i omfang. Dette gir nye arealbehov, og planleggingen må løse utfordringer knyttet til alt fra etablering av sam- og omlastterminaler og ladeinfrastruktur for større kjøretøy, til varelevering for boligformål.

3.3 Befolkningsvekst

Mellomalternativet i Oslo kommunes befolkningsframskriving fra 2022 anslår at kommunen vil ha omtrent 781 470 innbyggere i 2040, en økning på 81 643 innbyggere mot 699 827 per 1. januar 2022. Dette tilsvarer en økning på 12 prosent.

Denne veksten tilsvarer anslagsvis en vekst på omtrent 50 000 husholdninger (beboede boliger) til 2040. Anslaget er beregnet basert på dagens antall personer per bolig blant alle aldre, og forventet endring i befolkningssammensetning. Dette tar høyde for at aldersgrupper som i dag ofte bor i husholdninger med få personer er forventet å vokse. Framskrivningen for vekst i befolkningen gir en ramme for boligbehovet til 2040 som kommuneplanens arealdel minst skal tilrettelegge for.

Flere faktorer påvirker imidlertid det framtidige boligbehovet, og det er derfor flere usikkerheter ved anslaget. Eksempelvis kan endringer i nasjonal og internasjonal innflytting til Oslo, eller uventede endringer i antall fødte gi store utslag på befolkningsutviklingen. Boligbehovet kan også endre seg med endrede bopreferanser. Dette gjør at det er behov for en arealdel med et utbyggingspotensial utover anslaget på 50 000.

Befolkningsframskrivningen og netto innpendling brukes til å anslå økning i antall arbeidstakere fram til 2040. Dette setter rammen for antall arbeidsplasser som kommuneplanens arealdel minst skal tilrettelegge for. Anslaget for arbeidsplassbehov er 51 000. Dette anslaget har i likhet med boligbehovet flere usikkerheter. Større befolkningsvekst, innflytting og innpendling enn forutsatt kan gi store økninger i antall arbeidsplasser som arealdelen må tilrettelegge for.

Videre må arealdelen legge til rette for et mangfold i arbeidsplasser som møter morgendagens behov, også når dette behovet er ukjent i dag.

3.4 Vesentlige endringer fra kommuneplanens arealdel 2015

Planforslaget innebærer en del vesentlige endringer sammenlignet med gjeldende arealdel til kommuneplanen (KPA 2015), og disse oppsummeres kort her. Bakgrunn og begrunnelser for disse endringene er redegjort for i andre avsnitt og kapitler i planbeskrivelsen, eller i konsekvensutredningen.

Byggeområder

- Byggeområdene differensieres med tanke på føringer for arealbruk, utnyttelse, høyder og byform.
- Maksimal områdeutnyttelse gis i bestemmelse, og kvalitetskrav skal prioriteres foran utnyttelsen.
- Det gis høydebestemmelser også for utviklingsområdene i åpen by.
- Generell stasjonsnær fortetting utenfor utviklingsområdene, konsentreres til et utvalg av de prioriterte stasjonsnære områdene i KPS 2018, som innarbeides som utpekte områder for fortetting.
- Kollektivknutepunkt utgår som kategori og ivaretas, med unntak av Sinsen, gjennom føringer for utviklingsområdene.
- Utviklings- og transformasjonsområder som anses som ferdig utbygget siden KPA 2015 foreslås som konsolideringsområder.
- Alle utviklings- og transformasjonsområder i indre by fra KPA 2015 foreslås som konsolideringsområder, med unntak av Filipstad, Oslo S, Majorstuen, Marienlyst og Storo.
- De fleste av institusjonsområdene består, men flere av dem er angitt som konsolideringsområde i stedet for utviklingsområde. I tillegg utpekes flere kunnskapsinstitusjoner som konsolideringsområde forbeholdt institusjoner.
- Montebello, Nydalen, Røa øst, Ulsrud, Karihaugen, Lysaker, Grønlikaia, Radiumhospitalet, Rikshospitalet og Forskningsparken innarbeides som nye utviklingsområder.

- Utviklings- og transformasjonsområder som anses som ferdig utbygget siden KPA 2015 foreslås som konsolideringsområder.
- Utviklingsområdet ved Nedre Grefsen endres til konsolideringsområde i tråd med KPS 2018. Det samme gjelder for et område sør for Hovinveien på Ensjø.
- Utviklingsområdet ved Hauketo/Bjørnerud endres til konsolideringsområde.
- Utviklingsområdet Tveita, som ved en feil var utelatt i plankartet for KPA 2015, er nå innarbeidet i plankartet.
- Avgrensningen av utviklingsområdene ved Ensjø, Hauketo, Oslo S, Romsås, Ryen, Skøyen og Vækerø er endret.
- For områdene Breivoll, Hauketo, Furuset, Grorud stasjon og Ryen, som var gitt en veiledende områdeutnyttelse på 125 % i KPA 2015, tillates nå en områdeutnyttelse på 100 %.
- Den uregulerte grønnstrukturen ved Bånkallia og Hauketo som i KPA 2015 har formålet framtidig bebyggelse og anlegg, foreslås med nytt formål grønnstruktur.

Byform

- Det gis områdespesifikke bestemmelser for byform som skal prioriteres foran utnyttelse.
- Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP17) har retningslinjer om at større utbyggingstiltak innenfor områder i planen vist som «område med behov for torg/møteplass» skal sikre torg og møteplass med areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Dette prinsippet er tatt inn i KPA som bestemmelse gjeldende for U2-U5-områder.

Klima

- Det er tatt inn nye bestemmelser for klimagassreduksjon, med krav om klimagassvurdering eller klimagassberegning som den mest sentrale. Det er også nye bestemmelser for massehåndtering, ombruk/materialgjenvinning, materialvalg/utforming, tallfestede klimakrav til materialer, energi/energiproduksjon og ladeinfrastruktur. En bestemmelse om utslippsfri bygge- og anleggsplass høres i påvente av tydeliggjøring av hjemmelsgrunnlaget.
- Klimatilpasning ivaretas med styrkede bestemmelser for overvannshåndtering,

karbonlager, vegetasjon mv.

- Karbonrike områder vises på eget kartlag i temakart T3, med tilknyttede bestemmelser.

Grønnstruktur, vassdrag og sjø

- Arealformålet grønnstruktur videreføres, men med oppdatert kart der flere områder, blant annet i Bånkallia og ved Hauketo, anbefales som grønnstruktur.
- Generelle bestemmelser for naturmiljø og vassdrag er skjerpet, slik at disse kvalitetene kan ivaretas bedre også utenfor den områdene avsatt til grønnstruktur. Det gjøres gjennom tematiske bestemmelser for grønne kvaliteter, naturmiljø, trær og vassdrag.
- Tyngre idrettsanlegg (f.eks. stadioner og haller) er endret fra arealformål grønnstruktur til bebyggelse og anlegg.
- Bestemmelsene for trær er styrket, bla. med forbud mot felling av trær, med mindre det er nødvendig for oppnåelse av regulert utnyttelse.
- Alle vassdrag er nå kartfestet, og den byggefrie sonen rundt vassdragene er endret fra retningslinjer til bestemmelser.
- Bestemmelsene om overvann er styrket, bla. med krav om overvannsplan.
- Det er tatt inn nye hensynssoner for jordvern og urbant landbruk.
- Aktivitetssonene i randsonen av Marka er tatt ut.
- For å ivareta naturverdier og sammenhengende økologiske korridorer i Marka er det avsatt ny hensynssone for naturmiljø i Marka.
- Drikkevannsrestriksjoner er vist med hensynssone for alle nedbørsfelt, og med bestemmelsesområder for restriksjonsområdene.
- Det er avsatt nye friluftsområder i sjø ved Filipstad, Tjuvholmen, mellom Langkaia og Operastranda, ved utløpet av Akerselva, i Bispekilen og på Sørenga.
- Det er tatt inn bestemmelse om at det ikke tillates bøyer, moringer o.l., unntatt knyttet til nyttetraffikk og allmenn rekreasjon.
- Det er tatt inn bestemmelser om grunnvann, for å sikre at utbygging ikke forårsaker endringer i grunnvannsholdene.

Mobilitet

- Det stilles krav om sikring av attraktive og trygge helårs forbindelser for gående og syklende, og med et finmasket gang-/sykkelnettverk.
- Det gis nye retningslinjer om at muligheten for redusert veikapasitet og nedskalering av veier skal vurderes når det søkes om nye tiltak som berører veien.
- Det er tatt inn hensynssoner som sikrer mulighet for nedbygging fra vei til gate for Trondheimsveien, Østre Aker vei og Økernveien.
- Det er tatt inn hensynssoner som sikrer framtidige kollektivakser i Hovinbyen.

Kulturmiljø

- Hensynssonen for bevaring kulturmiljø er vesentlig utvidet, og omfatter en rekke nye kulturminneinteresseområder.
- Temakartet gir utfyllende informasjon om de ulike delområdene innenfor hensynssonen.
- Øvrige kulturminneverdier fra temakart T5 i KPA 2015, som avklarte nasjonale kulturminner og områder regulert til bevaring, blir ikke kartfestet i revidert kommuneplan. Veiledningen til de generelle bestemmelsene viser derimot til kilder hvor informasjon om disse kulturminnene oppdateres fortløpende.

Steds- og bokvalitet

Bolig

- Det er tatt inn flere nye bestemmelser for å sikre at boligbyggingen skjer med høy kvalitet og variasjon både i det enkelte prosjekt, på nabolagsnivå og for byen sett under ett. Nye boliger skal kompensere for en ensidig boligtypologi der det er aktuelt.
- Det er tatt inn bestemmelser om etablering av innendørs fellesarealer i boligprosjekter med mer enn 15 boenheter.
- Det er tatt inn et krav om at innledende kartlegging skal redegjøre for dagens fordeling av boligtyper og størrelser. Et nettbasert boligdashbord skal gi enkel tilgang til denne typen informasjon over hele byen.

Støy

- Avvikssonen for støy fra KPA 2015, er tatt ut og erstattes av fortetningsområder. Temakart T6 for støy viser ny avgrensning av fortetningsområder der avvik fra hovedreglene i støyretningslinjen kan aksepteres.
- Bestemmelsene for støy er endret, blant annet med ny inndeling og nye vilkår for bygging i røde og gule støysoner.
- Det er krav om at det skal lages en helsekonsekvensutredning for områder med høy samlet støy- og luftbelastning.
- Det er tatt inn ny bestemmelse om at det skal redegjøres for luftkvalitet.

Næring

- Næringslivet gis høyere prioritet, ved at allsidig og arealkrevende næringsliv gis større plass i utviklingsområdene U4 og U6, og det kunnskapsintensive næringslivet knyttet til innovasjonsdistriktene får egne utviklingsområder (U5).
- Det er tatt inn en rekke nye bestemmelser som skal sikre klimavennlig lokalisering av virksomheter, bla. om arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter i de mest sentrale områdene, og virksomheter med få ansatte og besøkende i U6-områdene.
- Det er tatt inn i en bestemmelse om redegjørelse av eksisterende næringsliv i innledende kartlegging av dagens situasjon. I forbindelse med dette er det utarbeidet et næringsdashbord som skal gi enkel tilgang til denne typen informasjon over hele byen.
- Bylogistikk og bydrift har fått egne bestemmelser som søker å styre lokaliseringen og ivareta arealbehovet for denne typen virksomheter.

Handel og tjenesteyting

- Det er utarbeidet en ny senterstruktur for hele byen, med tilhørende bestemmelser og retningslinjer. I tillegg er det tydeligere føringer for utvikling av sentrumsområder.

Kapittel 4

Hovedtrekk i byutviklingen

4.1 Byutviklingsprinsipper

Forslaget til ny arealdel holder fast ved de overordnede byutviklingsprinsippene for hvordan byen skal vokse fra KPA 2015 og byutviklingsstrategien fra 2018. Det innebærer å tilrettelegge for videre banebasert fortetting innenfra og ut, og en forsterket satsning på utvikling av knutepunkt og viktige stasjonsområder langs banenettet i den åpne byen. Dette gir grunnlag for boligbygging i samsvar med befolkningsutviklingen.

Planforslaget legger opp til videre fortetting av **den tette byen**, på den etablerte historiske byens premisser. Sammensatte områder kan transformeres og enhetlig bebyggelsesstruktur kan kompletteres, men med unntak av Oslo S-området, skal denne fortettingen skje på en måte som innordner seg den etablerte byens byromsstruktur og høyder.

Videre skal den tette bystrukturen utvides i **randsonen av den etablerte tette byen**, med balanse mellom vest og øst.

I **den åpne byen** skal utviklingen skje langs banenettet, i prioriterte stasjonsnære områder i vest, øst og sør.

Småhusområdenes historiske og grønne kvaliteter og områdenes viktige rolle som del av byens varierte boligsammensetning skal videreføres.

4.2 Andre hovedtrekk

Planen foreslår en differensiering av **byggeområdene** gjennom bestemmelser for arealbruk og utbyggingsvolum. Tydelige føringer for utnyttelse og høyde gir forutsigbarhet i byutviklingen. I tillegg er det foreslått bestemmelser som ivaretar kvalitet, blant annet ved at bestemmelser for tema som byform, arkitektur, boligvariasjon, kulturminnehensyn og ombruk prioriteres foran bestemmelser om utnyttelse og høyde.

Planforslaget legger til rette for at det bygges gode og attraktive byområder, som fremmer god **folkehelse** og bidrar til en aldersvennlig by.

Kommuneplanens bidrag til **klimagassreduksjon** uttrykkes gjennom krav til at nye bygge- og anleggstiltak i tidlig fase må vurdere og innarbeide løsninger som gir minst mulig klimagassutslipp. I tillegg fastsetter planen en utbyggingsstruktur som tilrettelegger for redusert transportbehov og miljøvennlig transport.

Klimaendringer gir behov for **klimatilpasning** for å håndtere et våtere og varmere klima. For å bidra til en mer robust by har planen krav til overvannshåndtering, vurdering av naturfare og ivaretagelse og etablering av naturmangfold og vegetasjon.

Næringsliv og bydriftsfunksjoner trenger forutsigbarhet og handlingsrom, og i planen avsettes utviklingsområder der slike funksjoner har forrang. Innovasjonsdistrikter, med egne utviklingsområder, er en ny satsning på kunnskapsintensiv næring.

Kommuneplanen viser nå en samlet **senterstruktur**, der utvikling av handels- og tjenestetilbud styres mot definerte områdesentre og nabolagssentre.

Grønnstrukturen ivaretas gjennom arealformål og bestemmelser for vassdrag, grønnstruktur, Marka og fjorden.

Planen viser nå en stor hensynssone med et mangfold av **kulturminner og kulturmiljøer**, som er sentrale å ivareta i videre byutvikling.

4.3 Risiko og sårbarhet

Utviklingen i Oslo skal i hovedsak foregå i allerede utbygde områder. Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS-analysen) etter plan- og bygningsloven § 4-3 må derfor sees i sammenheng med kommunalt risikobilde som er kommunens overordnede ROS-analyse etter sivilbeskyttelsesloven § 14.

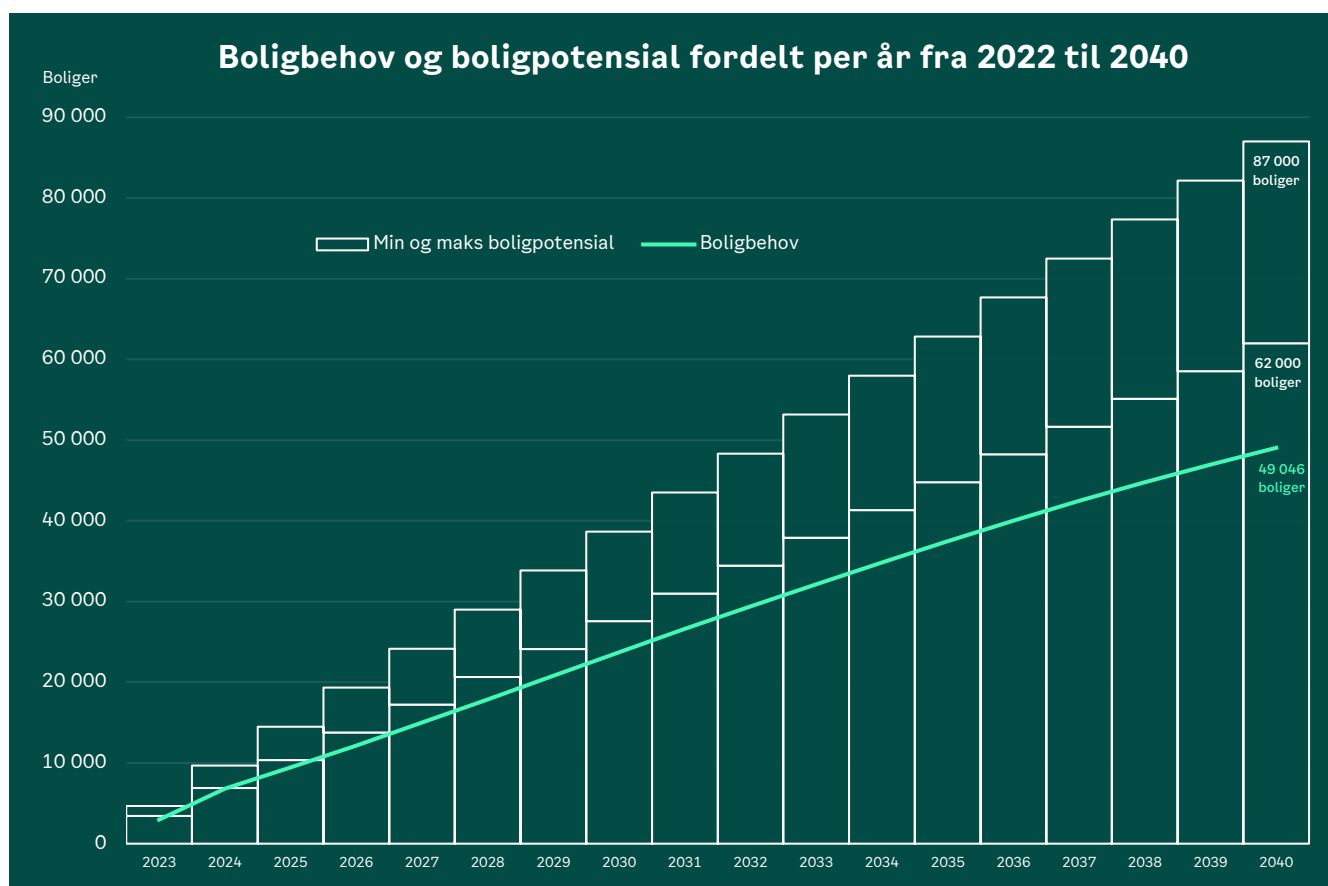
Målet er å identifisere risiko så tidlig som mulig, slik at man gjennom arealbruken bidrar til å forebygge uønskede hendelser og unngår at nye tiltak bidrar til økt sårbarhet for byen generelt og for eget prosjekt.

Kommuneplanen er også et viktig virkemiddel for å gjøre Oslo mer klimarobust og i størst mulig grad tåle uønskede konsekvenser av klimaendringene. Det er derfor et spesielt fokus på naturfarene grunnforhold, skred i bratt terreng, flom i elver og vassdrag, overvann, grunnvann og stormflo, men også farer knyttet til arealbruken, herunder områder med brann og eksplosjonsfare.

Det er angitt hensynssoner med tilhørende bestemmelser for stormflo og storulykkevirksomheter, som er faretema med klar geografisk avgrensing. For temaene grunnforhold, skred i bratt terreng, elveflom og overvann er det ikke angitt hensynssoner, men generelle bestemmelser med krav om vurdering i den enkelte regulerings- eller byggesak, basert på tilgjengelig informasjon.

4.4 Samlet utbyggingspotensial

Til sammen legger planforslaget til rette for et sted mellom 62 000 og 87 000 boliger og mellom 164 000 og 208 000 arbeidsplasser i planperioden mot 2040, avhengig av hvilken bolig- og næringsandel utviklingsområdene utvikles med. Dette er basert på en periodisering av utbygging før og etter 2040, det vil si at det er gjort vurderinger av om, og eventuelt i hvor stor grad, hvert enkelt område sannsynligvis er bygd ut innen denne tid. Fram til 2040 tilrettelegger arealdelen for mellom 12 000 til 37 000 flere boliger enn anslått boligbehov i perioden. Planforslaget har dermed en buffer hvis befolkningsveksten blir høyere enn forventet fra befolkningsframskrivingen. Totalt sett, uten periodisering av vekst, tilrettelegger planforslaget for maksimalt 120 000 boliger.



Figur 1: Beregnet boligbehov per år (med grønn strek) sammenstilt med boligpotensialet som planen tilrettelegger for fram til 2040. Boligpotensialet er fordelt likt per år, og viser anslått minimum- og maksimum potensial med utgangspunkt i føringene for boligandel i utviklingsområdene.

Beskrivelse av planforslaget

Del 2

A decorative graphic in the bottom right corner consisting of several overlapping geometric shapes: a large light blue circle on the left, a smaller light blue circle to its right, and three L-shaped blocks in a light blue color arranged in a stepped pattern to the right of the circles.

Kapittel 5

Bestemmelser om prosess og dokumentasjon

5.1 Planens virkninger

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

Der det er motstrid mellom kommuneplan og kommunedelplan eller reguleringsplan, går den nye planen foran eldre plan eller planbestemmelse, med mindre annet er fastsatt i bestemmelser. I bestemmelsenes pkt. 2.3. er det fastsatt hvilke bestemmelser som fortsatt skal gjelde i eldre reguleringsplaner.

I områdene U2, U3, U4 og K3 ligger det en del eksisterende baneinfrastruktur som er regulert til baneformål, men ikke er angitt med baneformål i kommuneplanens Plankart 1. Denne baneinfrastrukturen er ikke i strid med kommuneplanen, og underliggende regulering som sikrer dagens bruk til baneformål fjernes ikke. Kommuneplanen viderefører bestemmelser for skilt- og reklame med en presisering for digitale skjermer. Bakgrunnen for presiseringen er at digitale skjermer har fått en slik kvalitet at en ved å regulere lysstyrke kan bruke dem for informasjon og formidling uten at de lyser opp og fungerer som lysskilt. Det forutsettes at bruk av skjermer er for å vise statisk innhold som også kunne bli gjort gjennom bruk av plakater eller informasjonsskilt, som menyer, program, åpningstider eller annen informasjon. Innholdet skal være statisk og skal ikke formidles gjennom levende bilder. Kommuneplanen viderefører også *Juridisk bindende retningslinjer for endringsarbeider på tak, for Torshovkvartalene*, fastsatt 17.10.2001.

5.2 Generelt plankrav

Generelt plankrav

Kommunen har ved revisjonen av kommuneplanen sett behov for å konkretisere bestemmelsene om plankrav

i tråd med statlig veiledning, blant annet etter at Statsforvalteren har stilt spørsmål ved dem.

Et plankrav gjelder som utgangspunkt kun der det ikke gjelder en reguleringsplan fra før, eller der det er konkret tatt stilling til om det skal gjelde et plankrav.

Planforslaget har i pkt. 3.1. et generelt plankrav som er hjemlet i pbl. § 11-9 nr. 1. Ettersom plankravet har en generell utforming, vil det få anvendelse i områder som ikke er regulert, eller der det er avklart at reguleringsplanen har slike mangler at den ikke lenger har rettsvirkning. Kravet slår inn for konkret angitte søknadspliktige tiltak.

Unntak fra plankravet er utformet både som kategoriske unntak uten rom for skjønn i pkt. 3.1.1., og unntak etter en skjønnsmessig vurdering i pkt. 3.1.2.

Det er mange vilkår som må være oppfylt for at kommunen kan gi skjønnsmessig unntak fra plankravet:

- Søker må redegjøre for at tiltaket ikke gir vesentlige virkninger for trafikk, lyd og luft, kulturminneverdier, barn og unge, klima, naturmiljø, samfunnssikkerhet, avrenningsmønster og flomveier eller blågrønne verdier.
- En stedsanalyse må vise at tiltaket innordner seg eksisterende bebyggelses- og byromsstruktur og er i samsvar med kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel. Stedsanalysen skal redegjøre for tiltakets forhold til kravene i pkt. 3.1.2 jf. pkt. 7.1, og krav i planen for øvrig.
- Behov for teknisk infrastruktur skal være vurdert, og dersom det er behov for oppgradering må denne kunne sikres i byggesaken. Det innebærer at dersom tiltaket gir behov for å etablere eller oppgradere infrastruktur utover det som er mulig å løse i byggesak, må det sikres i reguleringsplan gjennom bruk av rekkefølgekrav.

Behov for konsekvensutredning

Dersom tiltaket utløser krav til konsekvensutredning (KU), jf. pbl. § 4-2 og forskrift om

konsekvensutredninger, skal tiltaket behandles som plansak. Kommunen vil presisere at det ikke er mulig å dispensere fra plankrav for tiltak nevnt i vedlegg I eller II til forskrift om konsekvensutredning slik at KU-plikten, herunder vurderingen av vedlegg II-tiltak, faller bort. Det er derfor nødvendig at søker redegjør for om tiltaket utløser plikt til konsekvensutredning for å kunne få unntak fra plankrav.

Behov for risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) gjennom reguleringsplan

Før en tomt kan bebygges, skal det være avklart at byggegrunnen er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jf. pbl. § 28-1 og byggt teknisk forskrift kapittel 7. Utbyggingen må heller ikke medføre ulempe for omgivelsene, som for eksempel økt eller endret avrenning. Ifølge veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap skal reell fare som hovedregel avklares på siste plannivå.

Det innebærer at i prinsippet bør tiltak som skal gjennomføres i uregulerte områder, reguleres før utbygging. I Oslo kommune er en rekke detaljreguleringer opphevet ved forrige kommuneplan, samt at det finnes noen uregulerte områder og mange eldre planer uten vurdering av ROS. Det er ikke gjennomførbart at alle tiltak i disse områdene skal reguleres på nytt. Det må derfor gjøres en vurdering av om krav til tilstrekkelig sikkerhet er oppfylt, ved å gjennomføre nødvendige utredninger og dokumentere at sikkerhet ivaretas, før innsendelse av søknad om rammetillatelse. Der det ikke er mulig vil det være nødvendig å regulere tiltaket for å avklare om grunnen er tilstrekkelig sikker, før det kan gis tillatelse til tiltak. Annet lovverk kan også tilsi at tiltaket bør behandles som plansak.

I ROS-analysen er det gjort rede for hvilke bestemmelser som skal oppfylles for å sikre trygg grunn.

Utdaterte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner

For at en reguleringsplan skal gi byggerett må den oppfylle visse minstekrav. I Oslo kommune finnes det en rekke eldre reguleringsplaner som har mangler i bestemmelser eller kart, og/eller som er uegnet som styringsverktøy for videre utvikling. For en del av disse planene er det gjort en konkret vurdering om at det skal utarbeides ny reguleringsplan for visse søknadspliktige tiltak som er konkretisert i bestemmelsen, jf. pkt. 3.3. Plankravet gjelder planene

som er listet opp i bestemmelsen, inkludert tilhørende oppfølgingsplaner/bebyggelsesplaner. For fire av planene er det bestemt at det skal være mulig å unnta tiltak fra plankravet, jf. pkt. 3.3 b, på samme vilkår som for det generelle plankravet.

5.3 Plankrav og krav om felles planlegging i utviklingsområder

Plankrav

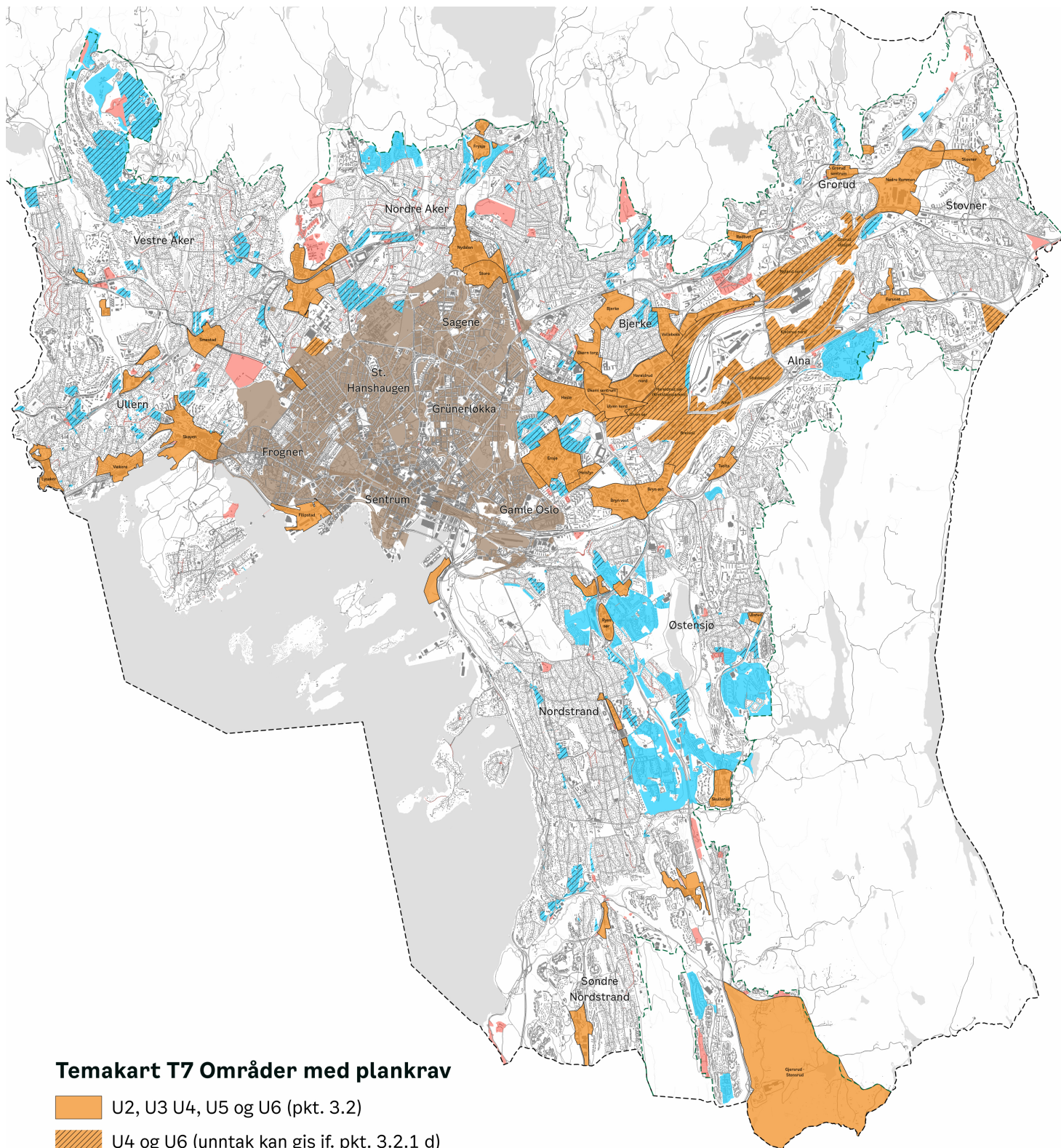
Utviklingsområdene utgjør viktige arealreserver når byens boligbehov og næringsliv skal ivaretas. I bestemmelsene er det i pkt. 3.2 derfor stilt krav om reguleringsplan for utviklingsområdene U2 til U6. Dette plankravet skal sikre at den videre utviklingen av området skjer i tråd med føringene i denne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

Det er imidlertid mulighet for unntak fra plankravet for tiltak med reguleringsplan som er vedtatt etter vedtak av KPA 2015 den 23.09.2015. Unntaksmuligheten er gitt for at relativt nye reguleringsplaner fortsatt skal kunne gjelde, og fordi reguleringsplaner som er vedtatt i tråd med KPA 2015 i hovedsak også er i tråd med intensjonene i den nye kommuneplanen.

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

Endelig åpnes det for at ny bebyggelse, tilbygg og påbygg for allsidig og arealkrevende næring kan oppføres i U4- og U6-områdene uten ny reguleringsplan, forutsatt at tiltaket ikke gir vesentlige virkninger for trafikk, lyd og luft, kulturminneverdier, barn og unge, klima, naturmiljø, samfunnssikkerhet, avrenningsmønster og flomveier eller blågrønne verdier. Videre kan unntak bare gis dersom tiltakets høyder ikke overskrider 22 meter, at det tilstrebes arealeffektive løsninger og at tiltaket er i tråd med planens bestemmelser for utnyttelse og byform. Unntaksmuligheten er gitt for å sikre at etablering og videreutvikling av allsidig næring ikke stopper opp, som følge av ressurskrevende reguleringsplanprosesser.

En oversikt over hvor plankravet gjelder framgår av temakart T7 Områder med plankrav.



Temakart T7 Områder med plankrav

- U2, U3 U4, U5 og U6 (pkt. 3.2)
- U4 og U6 (unntak kan gis jf. pkt. 3.2.1 d)
- Utdaterte reguleringsplaner (pkt. 3.3 a)
- S-2864, S-3272, S-3273, og S-3469 (unntak kan gis jf. pkt. 3.3 b)
- Soneplanen og tilhørende planer helt eller delvis opphevet i kommuneplanens arealdel 2015 (vurderes mot pkt 3.1)
- Uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg i plankart 1 (pkt 3.1)

Krav om felles planlegging

Mange utviklingsområder har behov for en samlet plan for å sikre helhetlig utvikling. I bestemmelsen pkt. 40.1 er det derfor angitt hensynssone med krav om felles planlegging for U2-U5-områdene og for U6-området Stubberud. I disse områdene må reguleringsplaner lages som en felles plan for hele området. Felles plan kan være områderegulering eller en detaljregulering som dekker hele området.

Hensynssonen skal sikre en helhetlig utvikling av områdene, som utnytter potensialet i kollektivtilbudet og som legger til rette for høy grad av bymessighet. Gjennom felles planlegging skal behovet for infrastruktur, overordnet energiløsning og handel og tjenesteyting avklares og ivaretas. Risiko og sårbarhet skal vurderes. Videre skal felles planlegging fastsette byromsstrukturen og fordele arealbruk, utnyttelse og høyder med utgangspunkt i lokale forutsetninger og egnethet.

Hensynssonen er gitt for alle områder der det ikke foreligger en vedtatt områderegulering, også der det har blitt utarbeidet planprogram, områdestrategi eller andre veiledende dokument (VPOR) siden 2015. Dette er planer som ikke er forankret i plan- og bygningsloven, men som gir overordnede føringer for en helhetlig utvikling av området. I enkelttilfeller kan det likevel vurderes unntak fra kravet om felles planlegging og åpnes for enkeltstående detaljregulering. Det gjelder for områder der det foreligger vedtatt planprogram/områdestrategi eller annet veiledende dokument (VPOR) som dekker behovet for felles planlegging. Unntaket forutsetter at detaljreguleringen ivaretar føringene som er gitt i vedtatt planprogram/områdestrategi eller annet veiledende dokument, og at det gir tilstrekkelige føringer for blant annet arealbruk, byromsstruktur, blågrønn struktur og samfunnssikkerhet, på en måte som ivaretar en helhetlig utvikling av området.

For Vækerø, Skøyen, Stubberud og Breivoll skal felles planlegging løses gjennom områderegulering. Dette kravet er satt for å sikre et helhetlig grep for nytt banebasert kollektivtilbud, teknisk og sosial infrastruktur, byromsstruktur, arealbruk og utnyttelse.

5.4 Rekkefølgekrav

Generelt

Fortetting i samsvar med byutviklingsstrategien fører som regel til en økt og mer intensiv bruk av et byområde, inkludert områdets tekniske og sosiale

infrastruktur, grønnstruktur og møteplasser. Økt og mer intensiv bruk av infrastrukturen medfører behov for nyetablering, oppgradering og tilpasning av eksisterende infrastruktur slik at området tåler den økte bruken fortettingen medfører. For å nå målene for byutviklingen er det derfor nødvendig å se fortetting og oppgradering av byens infrastruktur i nær sammenheng.

Planen har derfor i pkt. 5.1. en generell bestemmelse om at det i reguleringsplaner skal stilles rekkefølgekrav for nødvendig samfunnservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur. Kommunale byrom og infrastruktur er allerede i dag sterkt belastet i indre by, og enhver ny utbygging i dette området nødvendigvis gjør i så måte en oppgradering/kapasitetsøkning av byrom/infrastruktur, jf. blant annet byrådssak 46/17. Kommunen er ikke selv i stand til å ta hele infrastrukturkostnaden. Utbyggingsavtaler som grunnlag for private bidrag til nødvendig infrastruktur er derfor en forutsetning for byutviklingen som kommuneplanens arealdel legger opp til.

Sumvirkningene av utbygging står sentralt ved vurderingene av infrastrukturbehovet i et område. Selv om et enkelt utbyggingsprosjekt alene gir en beskjeden påvirkning på infrastrukturbehovet, vil den samlede påvirkning av mange enkeltprosjekter være stor. Byutviklingen må derfor ha øye for sumvirkningene av de enkelte utbyggingsprosjektene når infrastrukturbehovet vurderes.

Utviklingsområder

Planen gir rekkefølgekrav knyttet til etablering av bolig og arbeidsplass- og besøksintensiv næring for flere av utviklingsområdene i den åpne byen:

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

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

For utviklingsområdet Hauketo skal langsiktig trafikk-løsning og tiltak for redusert gjennomgangstrafikk være sikret før det gis

igangsettingstillatelse til bolig, arbeidsplass- og besøksintensiv næring. Med langsiktig trafikk-løsning menes framkommelighet for buss og attraktive og trygge forbindelser for gående og syklende gjennom området.

Før tiltakene er sikret tillates det i alle områdene å etablere strøktjenlig virksomhet med bruksareal på mindre enn 1 500 kvadratmeter.

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

I områderegulering for Gjersrud-Stensrud legges det til rette for utbygging forutsatt banebasert kollektivløsning til området samt nye kollektivfelt for omliggende områder. Områdereguleringens rekkefølgekrav gjelder, og rekkefølgekrav er derfor ikke innarbeidet i forslag til ny arealdel.

5.5 Dokumentasjon

Steds- og mulighetsanalyse

I bestemmelsenes pkt. 3.1.2. stilles det krav om stedsanalyse for vurdering av om det kan gis unntak fra plankravet. I tillegg stiller planen flere nye utredningskrav som gir behov for å utvide den innledende kartleggingen i reguleringsplaner.

Derfor stilles det i denne planen, jf. bestemmelsenes pkt. 7.1. og 7.2, krav om en todelt og utvidet analyse: Innledningsvis skal det gjøres en kartlegging av dagens situasjon, som forslag til tiltak vurderes med utgangspunkt i. Her bør også de nye temaene som følger av denne planen kartlegges, slik som grunnforhold og eksisterende bolig- og næringssammensetning.

Deretter skal det gjøres en kartlegging av behov og muligheter som kan påvirke tiltaket, slik som skolebehov eller framtidig boligsammensetning. Omfanget på analysen må tilpasses tiltakets kompleksitet.

Utomhusplan

Det er behov for en samlet plan for alle reguleringsplaner og tiltak, der det gis en helhetlig oversikt over hvordan viktige funksjoner som bebyggelse, uteareal, vegetasjon, overvann og renovasjon er løst. Bestemmelsen om dette videreføres fra KPA 2015, men er supplert med noen nye vurderingstema.



Kapittel 6

Byggeområder

6.1 Mål og bakgrunn

I henhold til kommuneplanens samfunnsdel og byutviklingsstrategi fra 2018 skal den nye arealdelen tilrettelegge for fortsatt befolkningsvekst og økt boligbehov. Byen skal vokse innenfra og ut langs banenettet, ved at den etablerte tette bystrukturen skal styrkes og utvides mot vest, nord og nord-øst, og ved fortetting ved kollektivknutepunkt og andre stasjoner lengre ut på banenettet. Fortettingen skal skje i tilknytning til kapasitetssterk kollektivinfrastruktur. I småhusområdene skal de historiske og grønne kvalitetene videreføres.

Samtidig er byutviklingsstrategien tydelig på at en bærekraftig forvaltning av knappe arealer også innebærer at veksten skal skje med kvalitet og variasjon. Mer detaljert skal byens naturgitte, historiske og bymessige kvaliteter videreutvikles. Eksisterende tett by-kvaliteter som flerfunksjonalitet, tetthet og høy arkitektonisk kvalitet, skal være bærende premisser for utviklingen av de nye byområdene. Videre skal veksten gi rom for boligvariasjon, økt bevaring og ombruk av bygninger, og et allsidig og konkurransedyktig næringsliv som sikrer verdiskaping og arbeidsplasser for alle.

For å oppnå en kompakt og god byutvikling i samsvar med disse målene må kommuneplanens arealdel gi klare og forutsigbare rammer for lokalisering, omfang og utforming av nye byområder.

I KPA 2015 er det definert en rekke utviklingsområder i tett og åpen by som har svært ulike forutsetninger og begrensninger for utvikling, men liten grad har stedstilpassede bestemmelser. I den åpne byen og i randsonen til den tette byen bør de fleste utviklingsområdene videreføres, men for å sikre at utviklingen tilpasses stedets rolle og potensial, bør de få mer differensierte bestemmelser. Det er også behov for noen nye utviklingsområder i den åpne byen. I den tette byen har utviklingsområdene allerede høy tetthet og/eller de er transformert siden vedtak av KPA 2015. I den tette byen er også omfanget av viktige nasjonale og lokale kulturmiljøer stort, og byroms- og bebyggelsesstrukturen er i stor grad etablert. Det er fortsatt potensial for fortetting her, men samlet sett tilsier dette at det er mindre behov for utviklingsområder i den tette byen.

I de siste årene har byen vært gjennom en periode med høy vekst og sterkt utbyggingspress, særlig når det gjelder boliger. Store områder har blitt transformert eller er i ferd med å transformeres, og tetthet og

høyder har vært økende. Dette har gitt konsekvenser for offentlige byrom, eksisterende næringsliv og ført til press på sosial infrastruktur. Samlet sett gir dette behov for mer forutsigbare og tydelige føringer for arealbruk, bolig- og næringsandel og byform. Det kan gi mindre press mot stadig økning i utnyttelse og høyder for ny utbygging, og sikre bedre kvalitet i bebyggelse og byrom.

6.2 Beskrivelse av forslaget

Inndeling av byggesonen

På plankartet er det avsatt to typer byggeområder: utviklingsområder og konsolideringsområder. I tillegg er det knyttet føringer til fire andre typer områder innenfor byggesonen: Prioriterte stasjonsnære områder, områder der høyhus kan vurderes, områdesentre og nabolagsentre. Endelig er det definert en ytre begrensning for hvor vesentlig utbygging kan skje, i form av en grønn grense.

Kategorien **utviklingsområde** er angitt for områder der det åpnes for en vesentlig endring av arealbruk og utnyttelse, og der det som oftest er aktuelt å opparbeide en tydelig og sammenhengende

byromsstruktur. Utviklingsområdene er angitt med juridisk bindende avgrensning i plankartet.

Konsolideringsområde brukes for områder der arealbruken i hovedsak skal videreføres, der byromsstrukturen er etablert, og der det kan åpnes for videre fortetting. Økt utnyttelse handler her om å komplettere eksisterende bebyggelsesstruktur med tanke på plassering og høyder. Konsolideringsområdene er angitt med juridisk bindende avgrensning i plankartet.

Prioriterte stasjonsnære områder er angitt for et utvalg områder med banebasert kollektivtilbud, der økt utnyttelse i form av boliger, handel og tjenesteyting kan vurderes. De prioriterte stasjonsnære områdene er angitt som juridisk objekt på plankartet og avgrenset til 250 meter radius fra holdeplass for skinnegående transport.

Områder der høyhus kan vurderes er angitt i tråd med forslag til ny strategi for *Høyhus i Oslo*, fra mars 2023, og er vist på temakart T1 for byggeområder. Områdene er avgrenset til 250 meter radius fra holdeplass for skinnegående transport, og gjelder kun arealene som ligger innenfor utviklingsområdet.

Områdesentrum er angitt for områder som skal styrkes som møteplasser for et større byområde, og der det åpnes for større konsentrasjon av handels- og

tjenestetilbud som dekker behov utover det daglige. Områdesentrene er angitt på temakart T2 for handel og næringsliv, og omlandet er begrenset til bosatte innenfor 2 500 meters gangavstand.

Nabolagsentrum er angitt for områder som skal styrkes som lokal møteplass, og der det åpnes for et tilstrekkelig handels- og tjenestetilbud til å dekke det daglige behovet for dem som bor i nærområdet. Nabolagsentrene er angitt på temakart T2 for handel og næringsliv, og omlandet er begrenset til bosatte innenfor 1 000 meters gangavstand.

Område- og nabolagsentrene er med få unntak koblet til utviklingsområder eller prioriterte stasjonsnære områder, og utviklingen av handels- og tjenestetilbudet henger tett sammen med disse områdenes arealpotensial.

I tråd med *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* definerer planforslaget en **langsiktig grense for prioritert vekst (grønn grense)** der minst 90 prosent av bolig- og arbeidsplassvekst skal skje. Avgrensingen er satt i tråd med de overordnede byutviklingsprinsippene og omfatter den tette byen, utviklingsområdene, og en 250 meter radius rundt prioriterte stasjonsnære områder. Grensen er angitt på temakart T1 for byggeområder.



Arealbruk og områdekategorier

Byggesonen er inndelt i ulike områdekategorier med ulike føringer for arealbruk. Bestemmelsene for disse områdene er gitt i pkt. 32, og har som hensikt å gi forutsigbare rammer som balanserer byens boligbehov med behovet for å ivareta næringsliv, viktige institusjoner, kulturminnehensyn, sosial infrastruktur og andre fellesfunksjoner. Videre er det presisert hvilke stasjonsnære områder langs banenettet i den åpne byen som kan fortettes i denne planperioden.

Differensiering av utviklings- og konsolideringsområder

Planforslaget legger til rette for en differensiering av utviklings- og konsolideringsområdenes arealbruk, utnyttelse, høyder og byform gjennom seks kategorier av utviklingsområder og tre kategorier av konsolideringsområder, som alle har ulike føringer for disse temaene.

Tydelige føringer for boligandel og sosial infrastruktur

For utviklingsområdene i den åpne byen er det gitt føringer for boligandel, og at det skal settes av areal til sosial infrastruktur og andre boligrelaterte funksjoner. For områder der næring skal prioriteres er det gitt føringer for maksimal boligandel, og for U4-områdene er det fastsatt at sosial infrastruktur og andre boligrelaterte funksjoner skal inngå i beregningen av boligandel. For U2-, U3- og U5-områdene skal sosial infrastruktur og andre boligrelaterte funksjoner holdes utenfor boligandelen. For U1- og U6-områder er det ikke gitt føringer for sosial infrastruktur og andre boligrelaterte funksjoner.

Forutsigbarhet og handlingsrom for næringsliv og institusjoner

For å ivareta et mangfold i typer av arbeidsplasser, for å gi eksisterende næringsliv og kunnskapsinstitusjoner forutsigbarhet og for å følge opp kommunens campusstrategi, legger planforslaget på flere vis til rette for større forutsigbarhet og handlingsrom for næringslivet. I et utvalg utviklings- og konsolideringsområder vil næring gis prioritet framfor bolig:

- I dalbunnen av Groruddalen og deler av Hovinbyen er det gitt føringer for arealbruk og prosess som muliggjør at allsidig næring kan videreføres og etableres (U6). I dalbunnen og på Haraldrud sør (Kretsløpsparken) er disse områdene også forbeholdt arealkrevende virksomheter, bydriftsfunksjoner, bylogistikk og energistasjoner,

i tillegg til at handel med plasskrevende varer kan vurderes.

- For Gaustad, Blindern, Diakonhjemmet, Politihøgskolen, Lovisenberg, Kunsthøgskolen, Arkitektur- og designhøgskolen, OsloMet og Aker sykehus gis det føringer for å videreføre og videreutvikle institusjonene (K2).
- For Radiumhospitalet, Rikshospitalet, Sognsveien, Forskningsparken og Haraldrud nord er det gitt føringer for arealbruk som sikrer videreføring og videreutvikling av eksisterende institusjoner, og som tilrettelegger for kunnskapsintensiv næring tett på kunnskapsmiljøene (U5).
- Ullevål sykehus legges ut på høring med to alternativer: ett der det gis føringer for videreføring og videreutvikling av institusjon (K2), og ett som tilrettelegger for kunnskapsintensiv næring tett på kunnskapsmiljøene (U5).

Realistiske forventninger til utbyggingspotensial i den etablerte tette byen

Med unntak av Filipstad, Oslo S, Majorstuen, Marienlyst, Grønlikaia og Storo er hele byggesonen innenfor dagens tette by angitt som konsolideringsområde. Foruten disse områdene består den tette byen i stor grad av områder med etablert byroms- og bebyggelsesstruktur. Her ligger også viktige lokale og nasjonale kulturmiljøer, som 1800-tallets tette og åpne murby, storgårdskvartalene og sentrumsmiljøet omkring Kvadraturen og de nasjonale institusjonene. Konsolideringsområdene har fortsatt utviklingsmuligheter innenfor mindre, sammensatte områder eller som infill-potensial, men gitt omfanget av kulturminnehensyn og enhetlig byroms- og bebyggelsesstruktur, skal denne utviklingen innordnes den etablerte byen med tanke på plassering og høyder.

Prioritert stasjonsnær fortetting i den åpne byen

Foruten utviklingsområdene skal fortettingen i den åpne byen konsentreres til et utvalg av områder betegnet som prioriterte stasjonsnære områder. Dette er stasjonsnære områder som vurderes som best egnet for fortetting, ut ifra ønsket om å styrke nabolag, hensynta lokale forutsetninger som topografi og kulturminnehensyn, og bevare byens småhusområder. Den stasjonsnære fortettingen skal skje som sentre i etablerte eller nye nabolag og med den tette byens byform-prinsipper, blant annet med blandede funksjoner, tetthet og høy arkitektonisk kvalitet. Ny utbygging skal skje innenfor en radius på inntil 250 m fra stasjonen, men kun i områder avsatt



til byggeformål, og den skal ta hensyn til kulturminner, lokalt særpreg, natur- og friluftsv verdier. For de øvrige stasjonsnære områdene tilrettelegger planforslaget ikke for fortetting utover det som er gitt gjennom utviklingsområdene eller gjeldende regulering.

Utvalget av prioriterte stasjonsnære områder bygger videre på byutviklingsstrategien, med noen endringer som det er redegjort nærmere for i konsekvensutredningen. De fleste av byutviklingsstrategiens utpekte områder innarbeides i denne planen. De prioriterte stasjonsnære områdene som i strategien inngår i utviklingsområder styres gjennom planforslagets bestemmelser for utviklingsområdene. I tillegg er et lite utvalg av strategiens områder utelatt etter en konkret vurdering av det faktiske utbyggingspotensialet ved disse områdene.

Ved ny revisjon av kommuneplanens arealdel, kan det bli aktuelt å avsette flere prioriterte stasjonsnære områder i planen.

Nye utviklingsområder

Det er foreslått 10 nye utviklingsområder i planen:

- I henhold til KPS 2018 er Montebello, Nydalen øst, Røa øst og Ulsrud innarbeidet som utviklingsområder. Alle områdene har banebasert kollektivtilbud, arealpotensial og er godt egnet for fortetting.
- I henhold til KPS 2018 har Karihaugen vært vurdert. Gjennomført stedsanalyse og medvirkning viser at området er egnet for videre utbygging, men at det i hovedsak bør skje med allsidig eller arealkrevende næring, som U6-område.

Prioriterte stasjonsnære områder

Prioritert stasjonsnært område i KPS som videreføres i ny arealdel

Bogerud, Haugenstua, Haugerud, Holmlia, Holtet, Hovseter, Linderud, Oppsal, Røa sentrum, Slemdal, Sæter, Tåsen, Ullevål stadion og Vindern

Prioritert stasjonsnært område i KPS som ivaretas gjennom utviklingsområde i ny arealdel

Ensjø, Grorud sentrum, Lambertseter, Løren, Montebello, Mortensrud, Nedre Rommen, Romsås, Rosenholm, Rødtvet, Skullerud, Smestad, Stovner, Tveita og Vækerø

Prioritert stasjonsnært område i KPS som ikke videreføres i ny arealdel

Ammerud, Diakonhjemmet, Løren, Trosterud og Åsjordet

- I byutviklingsstrategien er Lysaker definert som kollektivknutepunkt uten at det er avsatt konkrete arealer til denne fortettingen. For å gi forutsigbarhet og juridisk avgrensning til hvilke konkrete arealer som er egnet for fortetting, er Lysaker innarbeidet som utviklingsområde. Dette følger samme prinsipp som Nydalen øst som ble avgrenset som utviklingsområde i KPS 2018. Lysaker har svært godt banebasert kollektivtilbud, arealpotensial og er egnet for fortetting.
- Grønlikaia er utpekt for transformasjon gjennom reguleringsplan for Bjørvika-Bispevika-Lohavn, men var ikke vist som utviklingsområde i KPA 2015. Området ligger sentralt i byen og har arealpotensial, og er derfor innarbeidet som utviklingsområde.
- Radiumhospitalet, Rikshospitalet og Forskningsparken er innarbeidet som utviklingsområder. Områdene er del av Oslo Science City og ligger tett på høykompetente forskningsmiljøer som har behov for etablering av kunnskapsbasert næringsliv i nærheten. Videre har områdene banebasert og/eller høyfrekvent kollektivtilbud som også gjør dem egnet for fortetting.

Områdekategorier

Mer detaljert er byggeområdene inndelt i følgende områdekategorier:

Utviklingsområde U1

Hensikten med denne områdekategorien er å legge til rette for høyere tetthet, videreføre den høye graden av bymessighet og flerfunksjonalitet og samtidig åpne for større innslag av bolig i de mest sentrale delene av den tette byen. U1-kategorien forbeholdes områdene omkring Oslo S.

For U1-området ved Oslo S kan handel og tjenesteyting i henhold til pkt. 22.3 lokaliseres der det er ønskelig. Området er aktuelt for lokalisering av arbeidsplassintensivt næringsliv, med særlig vekt på den delen som henvender seg til et regionalt arbeidsmarked.

Utviklingsområde U2

Hensikten med denne områdekategorien er å legge til rette for nye byområder med høy grad av bymessighet, flerfunksjonalitet og høy tetthet. Kategorien skal sikre en betydelig andel bolig, og omfatter kollektivknutepunkt og områder med svært god kollektivdekning i den åpne byen og i randsonen av den tette byen. Eksempler på U2-områder er Lysaker, Skøyen og Økern.

Mer konkret gis det føringer for en boligandel på minimum 50 prosent av det totale bruksarealet for området sett under ett. I områder med liten variasjon i boligsammensetningen og få store familieboliger, bør det vurderes om en del av boligene skal være bymessige familieboliger. Det skal tilrettelegges for



sosial infrastruktur og andre boligrelaterte funksjoner, og det bør legges til rette for kulturtilbud.

Videre bør det tilrettelegges for arbeidsplassintensiv næring, og i de fleste av U2-områdene kan næringsliv som henvender seg til et regionalt arbeidsmarked vurderes i henhold til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Allsidig næring som lar seg innpasse i en bymessig struktur og som er forenlig med boliger med tanke på for eksempel luftforurensing, lukt, støy eller trafikkbelastning, kan videreutvikles eller etableres.

I U2-områder som inngår i sonen for framtidig tett by kan handel og tjenesteyting lokaliseres der det er ønskelig. For U2-områder som er definert som områdesentrum, kan det vurderes et handel- og tjenestetilbud som er større enn 1 500 m² BRA, i henhold til pkt. 22.3 om utvikling av sentrumsområder.

Utviklingsområde U3

Hensikten med denne områdekategorien er å legge til rette for bymessige, flerfunksjonelle nye byområder med høy tetthet og overvekt av bolig. Kategorien omfatter områder med god kollektivdekning, hovedsakelig i den åpne byen, som for eksempel Smestad, Bjerke, Rødtvet og Lambertseter.

Mer konkret gis det føringer for en boligandel på minimum 70 prosent av det totale bruksarealet for området sett under ett. I områder med liten variasjon i boligsammensetningen og få store familieboliger, bør det vurderes om en del av boligene bør være rekkehus eller bymessige familieboliger. Det skal tilrettelegges for sosial infrastruktur og andre boligrelaterte funksjoner, og det bør legges til rette for kulturtilbud.

Arbeidsplassintensiv næring kan etableres i henhold til planens føringer for lokalisering av virksomheter etter ABC-prinsippet i pkt. 22.1, gjerne med et lokalt nedslagsfelt. Allsidig næring som passer inn i en bymessig struktur og som er forenlig med boliger med tanke på for eksempel luftforurensing, lukt, støy eller trafikkbelastning, kan videreutvikles eller etableres.

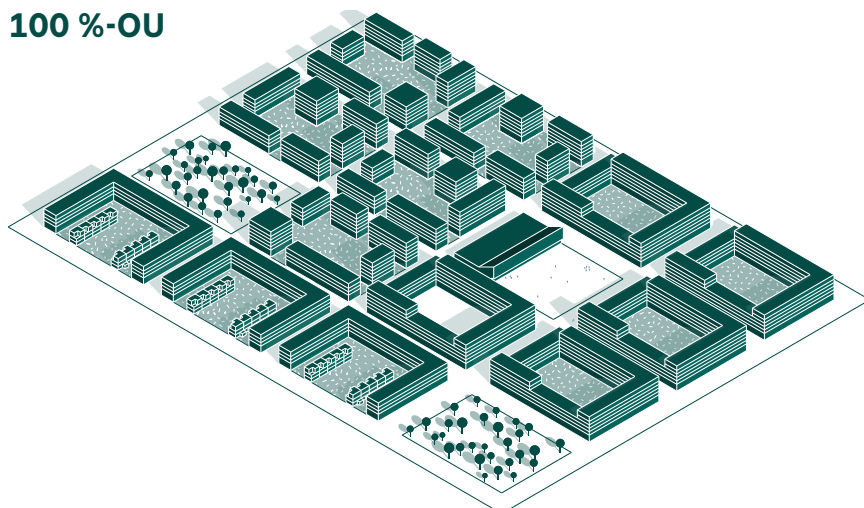
Det bør etableres strøktjenlige virksomheter i alle U3-områder. For U3-områder som også er definert som område- eller nabolagsentrum, kan det vurderes et handel- og tjenestetilbud som er større enn 1 500 m² BRA i henhold til pkt. 22.3 om utvikling av sentrumsområder.

Utviklingsområde U4

Hensikten med denne områdekategorien er å legge til rette for bymessige, flerfunksjonelle nye byområder med flere boliger, sosial infrastruktur og andre boligrelaterte funksjoner og arbeidsplassintensiv næring. Samtidig bør et allsidig næringsliv som kan innpasses i boligområder gis større forutsigbarhet og videreføres. Kategorien skal legge til rette for høy tetthet. U4-kategorien er tiltenkt områder med god kollektivdekning, og eksempler på utviklingsområder i denne kategorien er Breivoll og Grorud stasjon.

Mer konkret gis det føringer for en boligandel på maksimalt 50 prosent av det totale bruksarealet for området sett under ett. I områder med liten variasjon i boligsammensetningen og få store familieboliger, bør det vurderes om en del av boligene bør være rekkehus eller bymessige familieboliger med moderat tetthet i form av for eksempel byhus. Det skal tilrettelegges for sosial infrastruktur og andre boligrelaterte funksjoner, og det bør legges til rette for kulturtilbud.

100 %-OU



Figur 2: Områdeutnyttelse på 100 % - jevne høyder på inntil 22 meter med begrenset grad av variasjon i boligtyper og uten bevaring

Allsidig næring som er forenlig med boliger med tanke på for eksempel luftforurensing, lukt, støy eller trafikkbelastning, kan videreutvikles eller etableres. Arbeidsplassintensiv næring kan etableres i henhold til planens føringer for lokalisering av virksomheter etter ABC-prinsippet i pkt. 22.1. For Breivoll kan næringsliv som henvender seg til et regionalt arbeidsmarked vurderes i henhold til *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Breivoll inngår dessuten i innovasjonsdistriktet Hovinbyen sirkulære Oslo, der kunnskapsutvikling, næringsutvikling og byutvikling i henhold til planens føringer for innovasjonsdistriktene, skal ses i sammenheng.

Det bør etableres strøktjenlige virksomheter. For U4-områder som også er definert som nabolagsentrum, kan det vurderes et handels- og tjenestetilbud som er større enn 1 500 m² BRA i henhold til pkt. 22.3 om sentrumsområder.

Utviklingsområde U5

Hensikten med denne områdekategorien er å legge til rette for bymessige, flerfunksjonelle nye byområder med høy tetthet, der eksisterende kunnskapsmiljøer kan videreutvikles og der arbeidsplassintensiv næring bør etableres tett på kunnskapsmiljøene. U5-kategorien er tiltenkt områder med god kollektivdekning i randsonen av den tette byen og i den åpne byen.

Eksempler på utviklingsområder i U5-kategorien er Forskningsparken, Radiumhospitalet og Haraldrud nord. Ullevål sykehus legges ut til høring med to alternativer: U5 og K2.

Mer konkret inngår de fleste U5-områdene i innovasjonsdistrikter der kunnskapsutvikling,

næringsutvikling og byutvikling i henhold til planens føringer for innovasjonsdistriktene skal ses i sammenheng. Arbeidsplassintensiv og allsidig næring kan etableres i henhold til planens føringer for lokalisering av virksomheter etter ABC-prinsippet i pkt. 22.1. Arbeidsplassintensivt næringsliv som henvender seg til et regionalt arbeidsmarked skal vurderes i henhold til *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*.

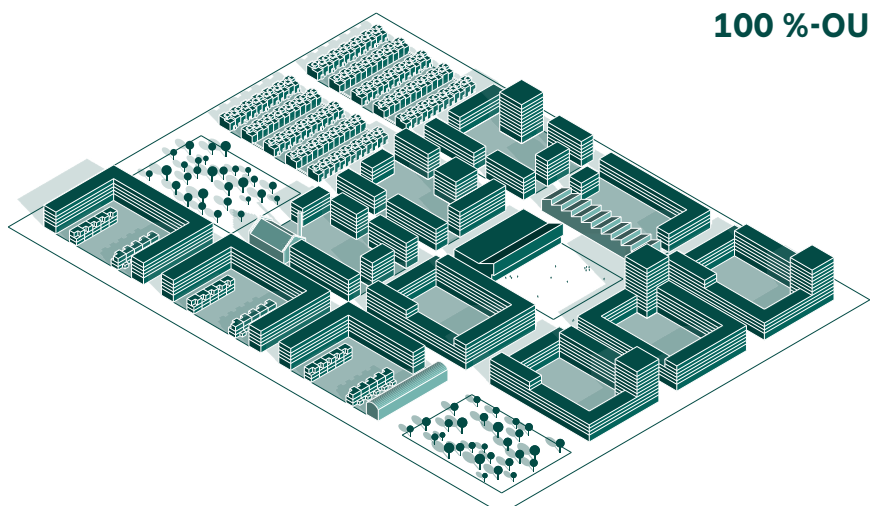
I tillegg åpnes det for etablering av sosial infrastruktur og andre boligrelaterte funksjoner, og en boligandel på maksimalt 30 prosent av det totale bruksarealet for området sett under ett.

Strøktjenlige virksomheter kan etableres. For U5-områder som også er definert som nabolagsentrum, kan det vurderes et handels- og tjenestetilbud som er større enn 1 500 m² BRA i henhold til pkt. 22.3 om sentrumsområder.

Utviklingsområde U6

Hensikten med denne områdekategorien er å gi større forutsigbarhet for det etablerte næringslivet og samtidig legge til rette for en mer effektiv arealbruk og høyere grad av bymessighet. Kategorien skal legge til rette for allsidig næring og arealkrevende virksomheter. U6-kategoriene er tiltenkt områdene langs dalbunnen i Groruddalen og Hovinbyen. Eksempler på utviklingsområder i U6-kategorien er Nyland, Kjelsrud-Leirdal og Stubberud.

Mer konkret gis det føringer som tilrettelegger for allsidig næring og arealkrevende virksomheter i form av produksjonsbedrifter, bydriftsfunksjoner, bylogistikk og energistasjoner. I dette inngår også bussanlegg samt trikke- og T-banebaser. I tillegg åpnes



Figur 3: Områdeutnyttelse på 100 % - jevne høyder på 22 meter og enkelte unntak opp mot 42 meter med større grad av bevaring og variasjon i boligtyper

det for noe flerfunksjonalitet i form av strøkstjenlige virksomheter, og bolig med maksimal andel på 10 prosent av det totale bruksarealet for området sett under ett. I U6-områdene kan det etableres strøkstjenlige virksomheter med et totalareal som ikke overskrider 1 500 m² BRA. For utviklingsområder der planens føringer for lokalisering av virksomheter etter ABC-prinsippet åpner for det, kan handel med plasskrevende varer og få besøkende etableres.

Konsolideringsområde K1

Hensikten med denne områdekategorien er å tydeliggjøre et begrenset utviklingspotensial innenfor den etablerte tette byen. Kategorien skal legge til rette for en videreføring av dagens arealbruk, flerfunksjonalitet og høye grad av bymessighet. Kategorien skal åpne for ny bebyggelse som innordner seg eller fullfører eksisterende byromsstruktur, og som kompletterer eksisterende høyder og utnyttelse.

K1-områdene inngår i sonen der handel og tjenesteyting i henhold til pkt. 22.3 kan lokaliseres der det er ønskelig. Arbeidsplassintensiv næringsliv som henvender seg til et regionalt arbeidsmarked kan etableres i henhold til planens føringer for lokalisering av virksomheter etter ABC-prinsippet i pkt. 22.1. Allsidig næring som er forenlig med boliger med tanke på for eksempel luftforurensing, lukt, støy eller trafikkbelastning, kan videreutvikles eller etableres.

Konsolideringsområde K2

Hensikten med denne kategorien er å gi større forutsigbarhet for de etablerte institusjonene, og samtidig gi institusjonene noe handlingsrom til å utvikle eiendommene sine. Eksempler på områder

i K2-kategorien er Blindern, Lovisenberg og Arkitekthøgskolen. Ullevål sykehus legges ut til høring med to alternativer: U5 og K2.

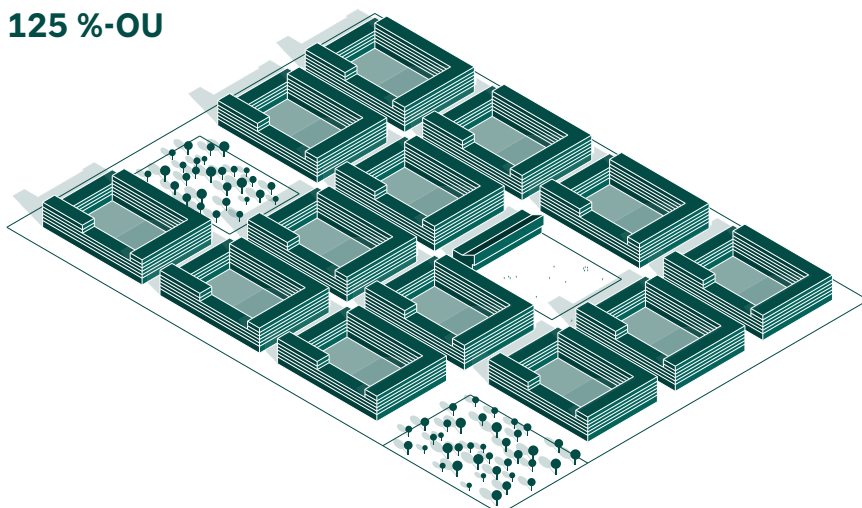
I K2-områder som inngår i sonen for framtidig tett by, kan strøkstjenlige virksomheter etableres der det er ønskelig for å bidra til flerfunksjonelle campusområder. For K2-områder som også er definert som nabolagsentrum, kan det vurderes et handel- og tjenestetilbud som er større enn 1 500 m² BRA i henhold til pkt. 22.3 om sentrumsområder. I øvrige K2-områder kan det etableres strøkstjenlige virksomheter med et totalareal som ikke overskrider 1 500 m² BRA. Arbeidsplassintensiv næring kan etableres i henhold til planens føringer for lokalisering av virksomheter etter ABC-prinsippet i pkt. 22.1. Arbeidsplassintensiv næringsliv som henvender seg til et regionalt arbeidsmarked skal vurderes i henhold til *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*.

Konsolideringsområde K3

Innenfor områdekategorien K3 er det gitt føringer for et utvalg av prioriterte stasjonsnære områder. Hensikten med disse områdene er å legge til rette for flerfunksjonelle byområder med overvekt av bolig og med høy tetthet, der det skal opparbeides eller videreføres en bymessig byromsstruktur. Prioritert stasjonsnært område er angitt for områder med god kollektivdekning i den åpne byen. Eksempler på slike områder er Vinderen, Haugerud og Oppsal.

I de prioriterte stasjonsnære områdene skal det tilrettelegges for sosial infrastruktur og andre boligrelaterte funksjoner. Arbeidsplassintensiv næring kan etableres i henhold til planens føringer for lokalisering av virksomheter etter ABC-prinsippet i pkt.

125 %-OU



Figur 4: Områdeutnyttelse på 125 % - jevne høyder på inntil 22 meter uten variasjon i boligtyper eller bevaring

22.1, gjerne med et lokalt nedslagsfelt. Strøktjenlige virksomheter bør etableres. For prioriterte stasjonsnære områder som også er definert som område- eller nabolagsentrum, kan det vurderes et handel- og tjenestetilbud som er større enn 1 500 m² BRA i henhold til pkt. 22.3 om sentrumsområder.

I øvrige deler av K3-områdene skal eksisterende arealbruk som hovedregel videreføres. Allsidig næring kan videreføres eller etableres i eksisterende boligområder, forutsatt at virksomheten er forenlig med boliger med tanke på for eksempel luftforurensing, lukt, støy eller trafikkbelastning.

Utnyttelse

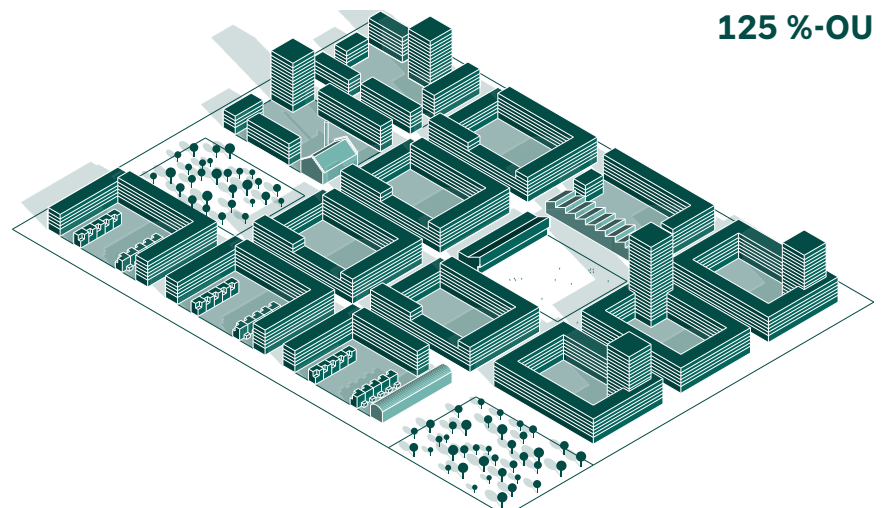
Planen gir føringer for utnyttelse i utviklingsområdene i den åpne byen og for prioriterte stasjonsnære områder gjennom bestemmelser og retningslinjer i pkt. 32. Hensikten med disse føringene er å gi forutsigbare rammer for utnyttelse som ivaretar byens arealbehov, er tilpasset områdenes ulike forutsetninger og som muliggjør en videre byvekst med kvalitet og variasjon.

For utviklingsområdene i åpen by er det gitt differensierte bestemmelser for områdeutnyttelse. Områdeutnyttelse beskriver forholdet mellom det bebygde og det ubebygde arealet i et område, og viser et utbyggingspotensial som tar høyde for arealet som må settes av til byrom, grønnstruktur og vassdrag. Områdeutnyttelsen er derfor egnet til å klargjøre rollen de ulike utviklingsområdene skal ha, samtidig som det gir rammer for å beregne og ivareta byens arealbehov. Beregning av områdeutnyttelse er nærmere beskrevet i veiledningen til bestemmelsene.

I U2-områdene, som har best kollektivtilbud og er tiltenkt en middels boligandel, tillates en områdeutnyttelse på 125 %-OU. For U3- og U4-områdene, der kollektivtilbudet er godt og den angitte boligandelen middels til høy, åpnes det for en områdeutnyttelse på 100 %-OU. I U5-områdene, som har et godt kollektivtilbud og som er tiltenkt en høy andel arbeidsplassintensiv næring, tillates en områdeutnyttelse på 150 %-OU. For U6-områdene, der kollektivtilbudet er begrenset og andelen allsidig og arealkrevende næring vil være høy, åpnes det opp for en områdeutnyttelse på 80 %-OU. Det er gjort unntak for U6-området Haraldrud sør (Kretsløpsparken) der det åpnes for en områdeutnyttelse på 100 %-OU. Differensieringen av områdeutnyttelse henger også sammen med føringene som er gitt for høyde og forventningene til boligvariasjon for de ulike områdekategoriene.

Områdeutnyttelse er egnet som verktøy der det gjennom plan for et større område vurderes hvordan det totale bruksarealet bør fordeles i området. Gjennom felles plan kan utnyttelsen ses i sammenheng med arealbruk og byromsstruktur, og fordeles med utgangspunkt i områdets interne forutsetninger med tanke på for eksempel nærhet til kollektivtilbud, lyd- og luftmiljø, barrierer, egnethet for ulike boligtyper osv. Der det ikke foreligger eller skal lages en større felles plan, vil utnyttelsen fastsettes i detaljreguleringer. For slike tilfeller er det gjennom retningslinje angitt en veiledende feltutnyttelse for utviklingsområder og prioriterte stasjonsnære områder.

Feltutnyttelsen er differensiert på formål. For U2-U5-områder og prioriterte stasjonsnære områder er det gitt en maksimal feltutnyttelse på 200 %-BRA der bolig utgjør hele formålet og 600 %-BTA der arbeidsplass-



125 %-OU

Figur 5: Områdeutnyttelse på 125 % - jevne høyder på 22 meter og enkelte unntak opp mot 70 meter med større grad av bevaring og variasjon i boligtyper

og besøksintensiv næring utgjør hele formålet. For U6-områder er det gitt en maksimal feltutnyttelse på 200 %-BRA der bolig utgjør hele formålet. Beregning av feltutnyttelse er beskrevet nærmere i veiledningen til bestemmelsene.

Høyder

Gjennom bestemmelsene i pkt. 32 gir planen føringer for høyder i alle utviklingsområder, prioriterte stasjonsnære områder og K1- og K2-områder. Hensikten med bestemmelsen er å gi forutsigbare rammer for høyder i alle områder der det gjennom planen åpnes for økt utnyttelse. Bestemmelsene bidrar til å sikre byens arealbehov og tilrettelegger for en byform der kvalitet i byrom er gitt prioritet. Bestemmelsene gir tydelige føringer for plansaksbehandlingen i utviklingsområdene og dessuten føringer for tiltak som unntas fra plankrav i U1, U4, U6, K1 og K2. Videre er føringene i samsvar med vurderingen i forslag til ny høyhusstrategi fra mars 2023 av områder som kan vurderes for høyhus, og med strategiens føringer for mulige høyder, prosess og utforming.

I alle områder skal ny bebyggelse ha høyder som tilpasses viktige landskapsformer, det overordnende bylandskapet og det lokale stedet.

I U1-, K1 og K2- områdene skal ny bebyggelse ha høyder som innordner seg og kompletterer de eksisterende høydene i området. I planforslag og søknad om tiltak der tiltaket vil inngå i en enhetlig bebyggelsesstruktur og tydelig byromsstruktur, er det gitt en bestemmelse for relative høyder i form av karakteristisk gategesims. Beregning av karakteristisk gategesims er beskrevet nærmere i pkt. 32.1.2 og veiledningen til bestemmelsene.

For utviklingsområdene i åpen by, U2-U6, og prioriterte stasjonsnære områder er det angitt en generell makshøyde som det på strenge vilkår kan gis enkelte unntak fra i utviklingsområdene. Makshøyden er satt til 22 meter og henter sin referanse fra den høyeste murgårdsbebyggelsen på for eksempel Frogner, en skala som er Oslo-spesifikk og som gir gode forutsetninger for byrommenes proporsjoner, sol- og dagslysforhold. Innenfor de 22 meterne er det angitt et maksimalt etasjeantall på til sammen 6 etasjer, for å unngå boligetasje med lave romhøyder og samtidig ivareta muligheten for høye førsteetasjer. Eventuelle saltak med mønehøyder som ikke oppleves fra det tiliggende byrommet kan tillates. Makshøydene er forenlige med angitt utnyttelse for utviklingsområdene.

Figur 6: Eksempler med oppleve høyder i tiliggende byrom på cirka 22 meter: Colbjørnsens gate - Frogner (1), Tollbugata - Kvadraturen (2) og Munch brygge - Bjørvka (3)



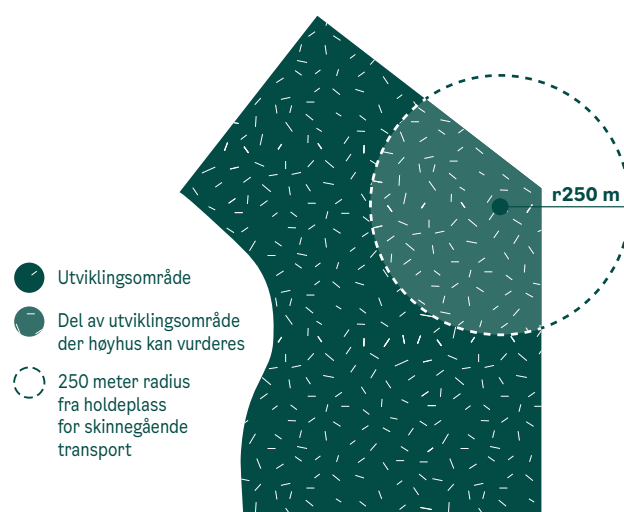
Alle foto: PBE

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

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

Høring av alternativ høyde i U2-områder

Utviklingsområdene med best kollektivtilbud, U2-områdene, høres med en alternativ generell makshøyde på 28 meter.

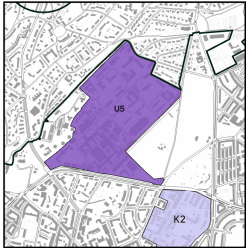
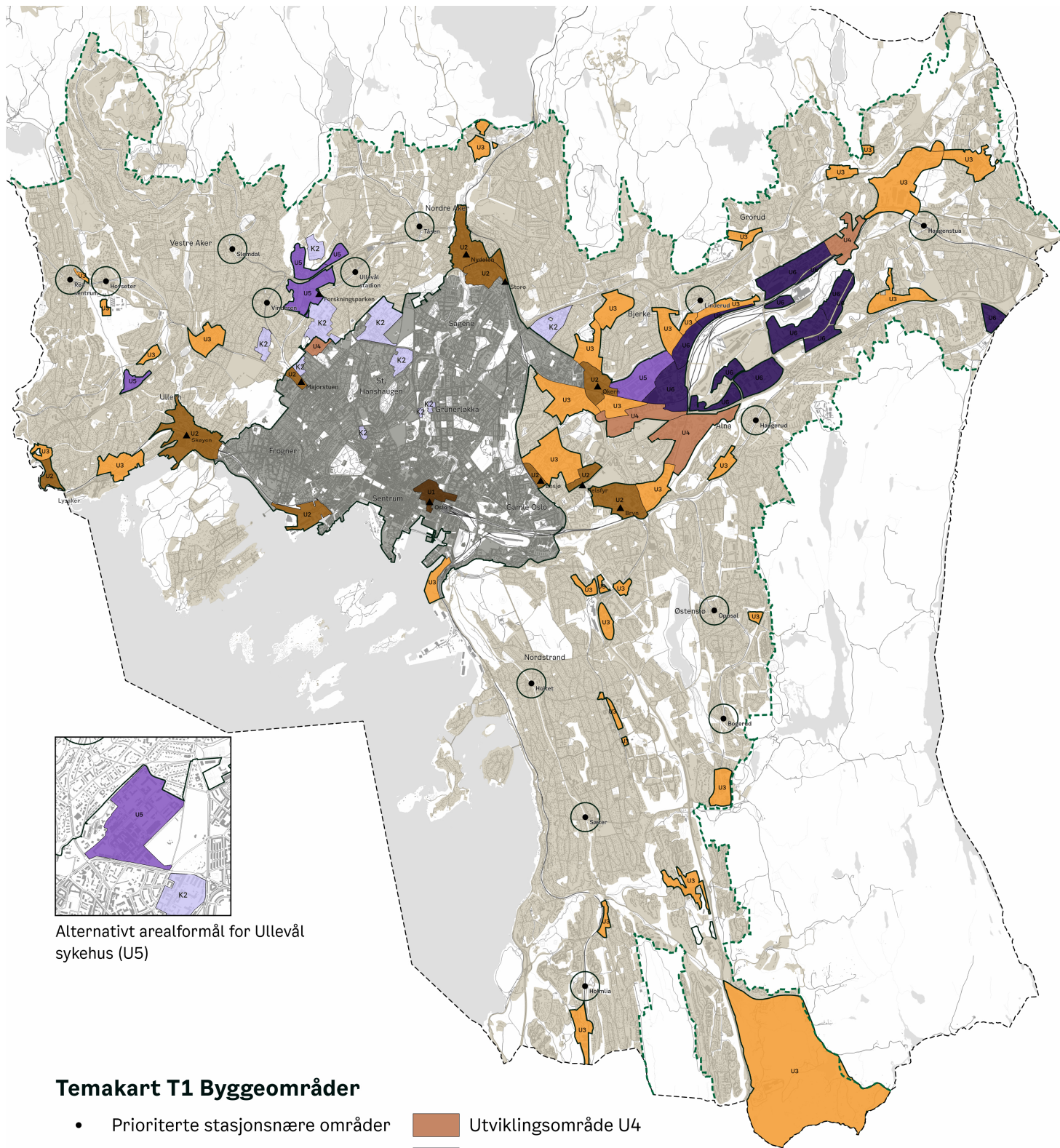


Figur 7: Eventuelle høyhus skal plasseres innenfor en radius på 250 meter fra holdeplass for skinnegående transport

Oppsummering av føringer for områdekategoriene

	Boligandel (%)	Område-utnyttelse (%-OU)	Feltutnyttelse bolig ¹ (%-BRA)	Feltutnyttelse næring ² (%-BTA)	Høyde (m)	Høyde, unntak ³ (m)
U1	-	-	-	-	- ⁴	125
U2	min. 50	maks. 125	200	600	22/28 ⁹	42 (70 ⁵)
U3	min. 70	maks. 100	200	600	22	42
U4	maks. 50	maks. 100	200	600	22	42
U5	maks. 30	maks. 150	200	600	22	42 (70 ⁶)
U6	maks. 10	maks. 80/100 ⁸	200	-	22	42
K1	-	-	-	-	- ⁴	-
K2	0	-	-	-	- ⁴	-
K3 ⁷	-	-	200	600	22	-

1. Veiledende feltutnyttelse over terreng der bolig utgjør hele formålet
2. Veiledende feltutnyttelse over terreng der arbeidsplass- og besøksintensiv næring utgjør hele formålet
3. Mulig høyde som kan vurderes i enkelte punkt og for en mindre del av bygningene og området
4. Bestemmelse er gitt for relative høyder som forholder seg til og kompletterer eksisterende høyder i nærområdet
5. Mulig høyde som kan vurderes innenfor en radius på 250 meter fra holdeplass for skinnegående transport. Gjelder Bryn vest, Ensjo torg, Helsefy, Lysaker, Majorstuen, Nydalen, Skøyen, Storo og Økern sentrum.
6. Mulig høyde som kan vurderes innenfor en radius på 250 meter fra holdeplass for skinnegående transport. Gjelder Forskningsparken.
7. Føringer gitt for prioriterte stasjonsnære områder innenfor en radius på 250 meter fra holdeplass for skinnegående transport.
8. Maks. 100 %-OU gjelder kun for Haraldrud sør (Kretsløsparken)
9. Planforslaget høres med to alternativer for høyder i U2-områdene



Alternativt arealformål for Ullevål sykehus (U5)

Temakart T1 Byggeområder

- Prioriterte stasjonsnære områder
- ▲ Områder hvor høyhus kan vurderes
- Grønn grense
- Utviklingsområde U1
- Utviklingsområde U2
- Utviklingsområde U3
- Utviklingsområde U4
- Utviklingsområde U5
- Utviklingsområde U6
- Konsolideringsområde K1
- Konsolideringsområde K2
- Konsolideringsområde K3

Kapittel 7

Landskap, byform og arkitektur

7.1 Mål og bakgrunn

I tråd med kommuneplanens samfunnsdel fra 2018 skal videre byvekst skje med kvalitet. Det innebærer for eksempel at byens naturgitte, historiske og bymessige kvaliteter skal videreutvikles, at eksisterende tett-by kvaliteter som flerfunksjonalitet, tetthet og høy arkitektonisk kvalitet skal være førende for utviklingen av de nye byområdene, og at nabolagenes særpreg bør styrkes.

Videre er planprogrammet for denne revisjonen av kommuneplanens arealdel tydelig på at steds- og bokvalitet skal være premissgivende, og at framtidig utnyttelse bør vurderes opp mot for eksempel lokalt særpreg, kvaliteten i byrom, ivaretagelse av kulturminner osv. Byens overordnede landskapstrekk skal hensyntas, og utviklingen i både indre og ytre by skal være bymessig gjennom arkitektonisk kvalitet, finmaskede gatenett og attraktive byrom.

I henhold til Oslo kommunes arkitekturpolitikk skal Oslos landskap, egenart og historie danne grunnlaget for byutviklingen. Videre skal byen være en ledende by for nyskapende, mangfoldig og vakker arkitektur.

I de senere årene har byen blitt tilført en rekke enkeltprosjekter med høy arkitektonisk kvalitet i form av kulturinstitusjoner, landskaps- og boligprosjekter eller for eksempel bekkeåpninger. Det høye presset på boligstall har imidlertid også gitt noen utfordringer med tanke på kvalitet.

Disse erfaringene tilsier at det bør settes nye rammer for byform og kvalitet. Det omfatter blant annet en tydelig bebyggelsesstruktur, et lesbart skille mellom offentlige og private byrom og kantsoner tilpasset bygningenes funksjon eller beliggenhet i byromsstrukturen. Bygningene bør tilrettelegges for en lengre levetid med fleksibilitet som åpner for endret bruk over tid, og med en bestandig utforming og materialbruk. Mange nyere utbyggingsprosjekter framstår som ensartet, både innad i områdene og områdene imellom. Større tilpasning til sted og landskap, videreføring av eksisterende bygninger, ulike boligtyper og en bevisst materialbruk kan bidra til større variasjon.

7.2 Beskrivelse av forslaget

Planens bestemmelser gir føringer for landskap, byform og arkitektur i tre deler. I pkt. 8 er det

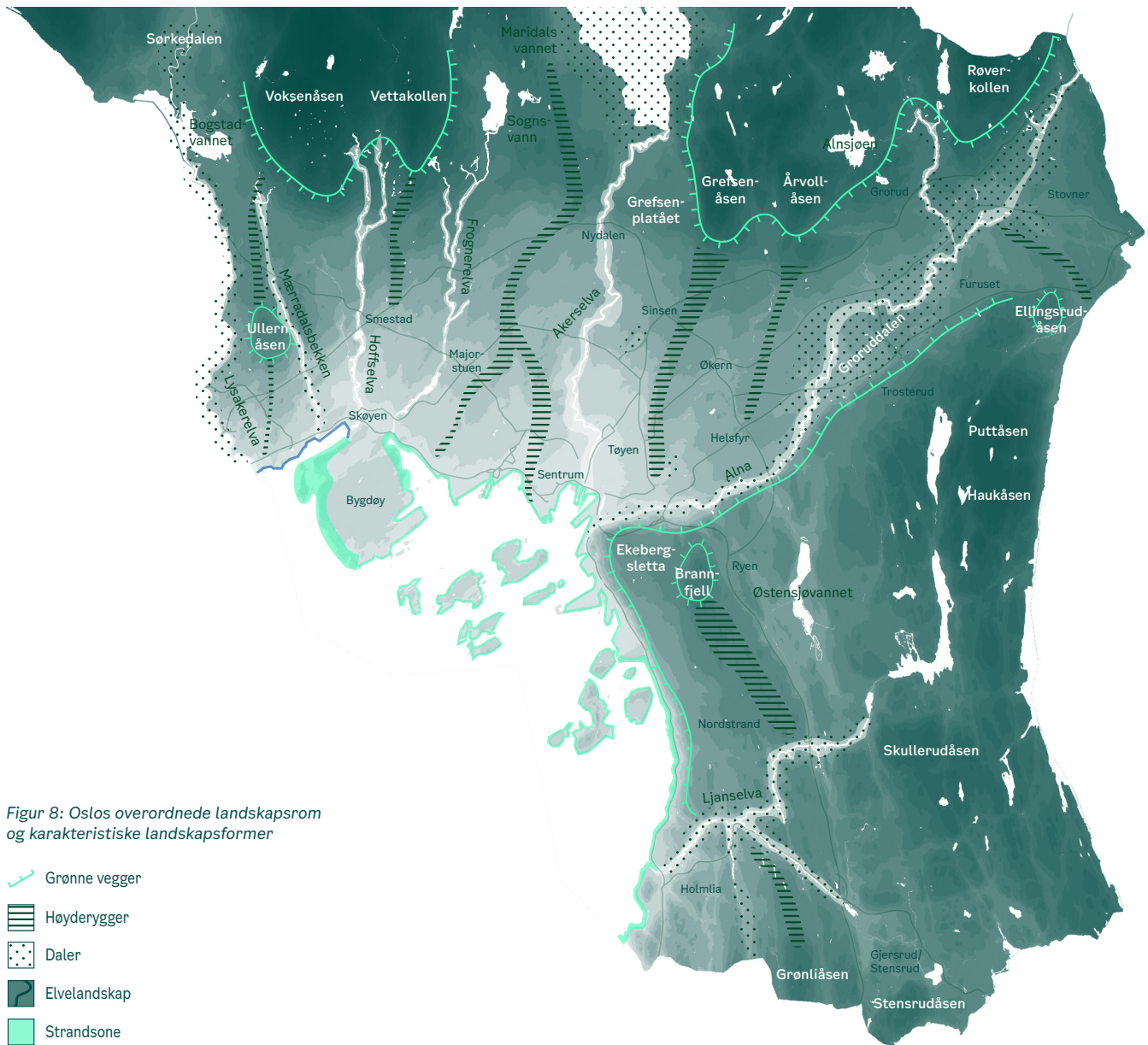
gitt bestemmelser for landskapstilpasning og visuelle kvaliteter. Videre er det i pkt. 32.1.3 gitt områdespesifikke bestemmelser for byform. Til sist er det i pkt. 38.2 definert en egen hensynssone for bevaring av landskap.

Landskapstilpasning






Bestemmelsen for tilpasning av tiltak til de overordnede landskapsformene i pkt. 8 skal bidra til at de naturgitte forutsetningene og byens kjennetegn ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen.

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

De grønne åsene, i form av Ullernåsen, Holmenkollåsen og Grefsenkollen, danner tydelige



Figur 8: Oslos overordnede landskapsrom og karakteristiske landskapsformer

-  Grønne vegger
-  Høyderygger
-  Daler
-  Elvelandskap
-  Strandsone

vegger og avgrenser landskapsrommet i nord. I sør og øst danner Nordstrandskråningen, Ekebergskråningen og Trøsterudskråningen en tydelig grønn innramming av byen. Disse grønne veggene er særlig sårbare for etablering av dominerende bygningsvolumer, terrenginngrep og fjerning av vegetasjon.

Høyderyggene består av flere tydelige landskapsdrag som strekker seg fra fjorden og nordover: fra Vika over Majorstuen, fra Akershus festning til St. Hanshaugen og fra Galgeberg/Kampen til Grefsenkollen. Store deler av høyderyggene er allerede bebygget, men ryggene består også av enkelte åpne grøntområder som St. Hanshaugen og Ola Narr, der nærliggende høy bebyggelse vil redusere høyderyggens lesbarhet ytterligere.

Elvedalene utgjør viktige grøntkorridorer og har også en viktig funksjon som dreneringsårer for kaldluft og som flomveier, og er følgelig svært sårbare for bebyggelse i og inntil.

Strandsonen er i stor grad allerede kulturpåvirket og bebygget. Den er like fullt sårbar fordi den visuelle kontakten mellom fjorden og byen, luftdrenering og tilgjengelighet for bakenforliggende områder, kan påvirkes av videre utbygging.

Hensynssonen for bevaring av landskap i pkt. 38.2 har til hensikt å ivareta de karakteristiske grønne åsene. Mer spesifikt er hensynssonen angitt for de deler av de grønne åsene som inngår i byggesonen – ved Ullernåsen, Holmenkollåsen og Nordstrandskråningen.



Utsikt fra Årvollåsen. Foto: Oslo kommune/Bymiljøetaten

Disse områdene er regulert gjennom det som opprinnelig var regnet som byens landskapsvernplaner. Med revidert småhusplan vil småhusområdene som ligger lavere i terrenget få sterkere terreng- og vegetasjonsvern enn de mer eksponerte områdene med gamle reguleringsplaner ved Ullernåsen, Holmenkollåsen og Nordstrandskrånningen. Hensynssonen skal derfor supplere de gamle planene med føringer for bevaring av de grønne åsene som viktige landskapsformer for byen som helhet.

Byform

I pkt. 32.1.3 er det gitt egne bestemmelser for byform, som skal prioriteres foran føringene for utnyttelse i byggeområdene. Hensikten med bestemmelsene er primært å gi forutsigbare rammer for plansaksbehandlingen i utviklingsområdene, de prioriterte stasjonsnære områdene og K1- og K2-områdene, men bestemmelsene vil også gi føringer for byggesaker der det gis unntak fra plankravet i U4- og U6-områdene. Bestemmelsene skal sikre at de kvalitative føringene tillegges større vekt enn de kvantitative i plan- og byggesaksbehandlingen.

Bestemmelsen gir føringer for bymessighet med tanke på flerfunksjonalitet, byrom og kantsoner, sammenheng og forbindelser og med tanke på lokalt særpreg og tidsdybde. Bestemmelsene inneholder generelle føringer for alle områder der planen legger opp til en vesentlig utvikling. For alle områdene stilles det blant annet krav om blandet bruk, tydelig definerte byrom, lesbare skiller mellom offentlig og privat uteareal, avklarte kantsoner, åpne fasader, koblinger for gående og syklende og videreføring av stedlige kvaliteter i form av natur, terreng, bebyggelse og møteplasser.

I tillegg er det foreslått områdespesifikke føringer for bymessighet som er tilpasset arealbruken i de

ulike områdekategoriene. Ved utvikling av allsidig og arealkrevende næring i U6-områdene forventes det eksempelvis at områdene organiseres etter den tette byens prinsipper med arealeffektivisering, tydelig innramming av de viktigste byrommene og aktivisering av gatene gjennom visuell kontakt i åpne fasader. Samtidig er det gitt realistiske forventninger til hvor blandet bruken kan være i disse områdene.

Arkitektonisk kvalitet

I pkt. 8 er det stilt krav om at alle bygnings-, byroms-, landskaps- og infrastrukturtiltak skal plasseres og utformes på en måte som bidrar til å heve den arkitektoniske kvaliteten for byen som helhet, for området og for det lokale stedet. Kommuneplanens arealdel skal gi generelle føringer for hele byen og er ikke egnet plannivå for å definere hva arkitektonisk kvalitet i det enkelte prosjekt betyr. Bestemmelsen er derfor innrettet som et krav til at det tidlig i prosessen for tiltak som forestås av fagpersoner, må redegjøres for prosjektets landskapstilpasning og visuelle kvaliteter og at disse intensjonene skal følges opp i alle faser av plan- og byggesaksprosessen fram til ferdig bygget prosjekt. Omfanget av redegjørelsen må tilpasses tiltakets kompleksitet. Hensikten med bestemmelsen er å gi fagpersoner mulighet til å tydeliggjøre hvilke arkitektoniske valg som er tatt, og sikre at denne fagkunnskapen tillegges vekt i plan- og byggesaksbehandlingen.

Bestemmelsen er i tråd med Oslos arkitekturpolitikks delmål 1.6, der det skal sikres at det redegjøres for og vurderes hvilke kvaliteter planforslag og byggesøknader har og tilfører i hvert enkelt tilfelle.

Kapittel 8

Klima

8.1 Mål og bakgrunn

I klimaavtalen fra Paris er det global enighet om å begrense klodens temperaturøkning til 2 grader over førindustrielt nivå, og tilstrebe å begrense økningen til 1,5 grad. På nasjonalt nivå har Norge lovfestet mål om 55 % reduserte klimagassutslipp innen 2030 sammenlignet med 1990, og et mål om at Norge skal være et lavutslippssamfunn i 2050.

Plan- og bygningsloven setter krav om at kommunen i planlegging skal ta klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer.

Oslo har vedtatt en klimastrategi som gir konkrete mål for hvordan Oslo skal bidra til å nå målet om en klimarobust nullutslippsby:

- Oslos klimagassutslipp i 2030 er redusert med 95 % sammenliknet med 2009, og med et delmål med 52 % innen 2023.
- Oslos evne til å tåle klimaendringer er styrket fram mot 2030, og byen utvikles slik at den er rustet for de endringene som forventes fram mot 2100.
- Oslos natur skal forvaltes slik at naturlige karbonlagre i vegetasjon og jordsmonn blir ivaretatt, og opptaket av klimagasser i skog og annen vegetasjon øker mot 2030.
- Oslos samlede energiforbruk i 2030 er redusert med 10 % sammenliknet med 2009.
- Oslos bidrag til klimagassutslipp utenfor kommunen er betydelig lavere i 2030 enn i 2020.

Oslos klimastrategi henger tett sammen med visjonen og målene i kommuneplanens samfunnsdel om at Oslo skal bli en grønnere by.

Kommuneplanen skal bidra til et taktskifte i klima- og miljøpolitikken. Dette er ett av kommunens tre sentrale temaområder som følges opp i arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Den nye kommuneplanen inneholder en rekke nye bestemmelser knyttet til målet om å redusere klimagassutslipp fra det som bygges. Tidligere var klimagassreduksjon først og fremst et tema som ble knyttet til areal- og transportplanlegging generelt, gjennom byutviklingsstrategien. Denne videreføres i denne kommuneplanen, men klimahensyn er også ivaretatt i bestemmelser til det bygde miljøet og det som skal bygges.

De nye bestemmelsene om klimagassreduksjon erstatter § 9.1 nr.1 om kvalitetsprogram for miljø og energi i KPA 2015, da mye av innholdet dekkes av andre og nye bestemmelser i kommuneplanen.

Endringer i Byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 9 om ytre miljø og kapittel 17 om klima og livsløp, i kraft fra 1. juli 2022, dekker også enkelte av klimahensynene fra § 9.1 i KPA 2015.

Utvikling av klimabestemmelser er nybrottsarbeid. For klimabestemmelsene pkt. 13.6, 13.8 og 34.1 bokstav c er det ulike meninger om disse dekkes opp i plan- og bygningsloven. Kommunen ser behov for disse bestemmelsene, og velger å legge det ut på offentlig ettersyn for å få innspill fra de berørte. Når det gjelder bestemmelser om energi (pkt. 13.7 og 13.8) er det her noe overlapp mellom bestemmelsene, men byrådet ønsker å høre de ulike alternativene bredt. Ved vedtak av endelig plan vil disse bestemmelsene samkjøres.

Hensynet til klimatilpasning er nå mer eksplisitt tematisert i kommuneplanen, gjennom forsterkede bestemmelser knyttet til overvann, ROS, grønnstruktur med mer.

8.2 Beskrivelse av forslaget

Klimagassutslipp

Utslipp fra veitrafikk utgjorde i 2020 52 % av de totale klimagassutslippene fra Oslo. Utslipp fra avfallsforbrenning og energiforsyning står for det nest største utslippet, med 25 prosent av utslippene. Med karbonfangst på Klemetsrud vil utslippene fra avfallsforbrenningen reduseres dramatisk.

Annen mobil forbrenning, i hovedsak fra bygge- og anleggsvirksomhet, står for 12 prosent av Oslos direkte utslipp. Det som bygges gir også store utslipp utenfor Oslo (indirekte utslipp). Materialbruk i byggeprosjekter er en viktig kilde til de indirekte utslippene. Eksempelvis kan rehabilitering av bygg framfor riving redusere klimafotavtrykket i byggeprosjekter med over 60 prosent.

Ett av målene med kommuneplanens arealdel er at den skal bidra til at klimagassutslippene fra det som bygges reduseres og blir lavest mulig, og å rive mindre slik at materialenes levetid forlenges. Dette er hovedhensynet bak bestemmelser innen klimagassvurderinger og klimagassberegninger, utslippsfri byggeplass, massehåndtering, ombruk og materialgjenvinning, materialvalg og utforming og energi. Formålet med bestemmelsene er å redusere utslippene i Oslo gjennom å synliggjøre utbyggingsprosjekters klimaprofil i en tidlig fase, hvor mulighetene er størst for å gjøre endringer. Bestemmelser for å redusere utslipp må også ses i sammenheng med bestemmelser om klimatilpasning og karbonlagring.

Klimagassvurderinger og klimagassberegninger

For å få ned utslippene i bygg- og anleggsektoren har regjeringen vedtatt endringer i energi-, klima- og miljøkrav i Byggeteknisk forskrift (TEK) (kapittel 17. Klima og livsløp § 17-1), med tilhørende endringer i Byggesaksforskriften (SAK). Endringen innebærer at det nå kreves klimagassregnskap fra materialer ved oppføring og hovedombygging av boligblokk og yrkesbygning basert på metoden i Norsk Standard NS 3720:2018 Metode for klimagassberegninger for bygninger.

Endringen i TEK gjør det mulig å vurdere prosjekters utslippsprofil i byggesak. For å kunne få prosjekter med en god klimaprofil er det viktig at klimatemata adresseres allerede i planfasen.

Pkt. 13.1 stiller derfor krav om at det skal gjennomføres klimagassvurderinger og klimagassberegninger i detaljreguleringer.

Formålet med en slik bestemmelse er å få fram hvor utslippet ved et planlagt prosjekt er størst og kunne se på alternative løsninger. Dokumentasjonskravet gjør det også mulig å sammenligne klimakonsekvenser av alternative løsninger i prosjektet, for eksempel riving opp mot å bevare, rehabilitere, eller demontere.

Utslippsfri bygge- og anleggsplass

I 2021 var klimagassutslipp fra bygge- og anleggsvirksomheten i Oslo 64 000 tonn CO₂-ekvivalenter, ifølge [Miljødirektoratets utslippsregnskap for norske kommuner](#). For å få ned utslippene fra bygge- og anleggsektoren er det nødvendig at anleggsmaskiner går over til utslippsfrie løsninger. En bestemmelse om 100 prosent utslippsfrie bygge- og anleggsplasser kan være uforholdsmessig å innføre i dag, fordi markedet ikke kan tilby slike løsninger for alle bygg- og anleggsmaskiner med tilhørende nødvendig infrastruktur. Derfor innføres kravet gradvis ved at minst 50 prosent av energibruken på bygge- og anleggsplassen skal være utslippsfri fram til 2030, mens de resterende energibruken skal være basert på biodrivstoff etter EUs bærekraftskriterier. Fra 2030 skal alle maskiner på bygge- og anleggsplassen være utslippsfrie.

Oslo kommune mener at klimakrav til anleggsplasser i kommuneplan- og reguleringsplaner har hjemmel i plan- og bygningsloven. Tolkingsuttalelsen fra departementet 11. oktober 2021 og Statsforvalterens oppheving av bestemmelser om fossilfrie anleggsplasser i konkrete reguleringsplaner, har imidlertid skapt usikkerhet omkring kommunenes handlingsrom etter loven. Det pågår vurderinger på nasjonalt nivå av hvordan hjemmel for klimakrav til anleggsplasser kan sikres. Bestemmelsen om utslippsfrie anleggsplasser sendes på offentlig høring i påvente av endret nasjonal praksis eller regelverk for tydeliggjøring av hjemmelsgrunnlaget

Massehåndtering

Byggeråstoffer kan i dag anses som en begrenset ressurs. Knust stein og løsmasser som sand og grus er ikke-fornybare ressurser som er helt sentralt for både vei- og husbygging. Direktoratet for mineralforvaltning



Elektrisk anleggsmaskin - åpningen av Hovinbekken gjennom Klosterenga. Foto: Oslo kommune/Klimaetaten

anslår i sin rapport [Levetidsanalyse av byggeråstoff i Norge](#) at Oslo kommune har ressurser av knust stein som vil rekke i 20-50 år. Oslo kommune har ingen egne ressurser av sand eller grus innenfor kommunens grenser.

En god massehåndtering med gjenbruk av eksisterende masser vil hjelpe til å forlenge levetiden på kommunens og regionens naturressurser. Det vil være med å dempe behovet for utvidet masseuttak av råstoffer, og minimere utslipp fra massetransporten. Effekten av gjenbruk av våre ressurser, vil derfor ha en direkte innvirkning på miljøet og økonomien.

Å stille krav til lokal og klimavennlig massehåndtering er nødvendig for å redusere klimagassutslippene fra massetransport, og for å sikre at håndteringen av masser er i tråd med avfallshierarkiet og sirkulære prinsipper. Sirkulær massehåndtering er nødvendig blant annet for å unngå eller begrense arealinngrep gjennom uttak av jomfruelige masser til utbygging. Det er et stort potensial for mer effektiv, klimavennlig og sirkulær håndtering av masser i kommunen.

Det er høye klimagassutslipp forbundet med massehåndtering, spesielt knyttet til transport av masser. Det stilles derfor også krav om at der det finnes egnet areal skal det settes av areal for lokal massehåndtering i reguleringsplan.

Ombruk og materialgjenvinning

Bevaring, oppgradering og energieffektivisering av eksisterende bygninger er et viktig bidrag i samfunnets omstilling til et lavutslippssamfunn og en sirkulær

økonomi hvor naturressurser og produkter utnyttes så effektivt, og så lenge som mulig, i et kretsløp der minst mulig ressurser går tapt.

Det er viktig å legge til rette for at flere bygg rehabiliteres i stedet for at det rives og bygges nytt. På denne måten forlenger vi levetiden til materialressursene som allerede er i bruk.

Kommuneplanen har en bestemmelse om at det skal gjøres en kartlegging og vurdering av eventuelle eksisterende bygg i planfasen for å redusere riving, og øke graden av ombruk og materialgjenvinning. I et klimaperspektiv er det normalt mest ønskelig å la eksisterende bebyggelse stå. Deretter er ombruk mer ønskelig enn materialgjenvinning, fordi det krever mindre prosessering.

Materialvalg og utforming

Internasjonalt står bygg for omtrent 40 prosent av alle klimagassutslipp. En stor del av dette utslippet kommer fra materialbruk som betong, stål og lignende, i tillegg til energibruk i bygg. Det kan med bakgrunn i lovens formålsbestemmelse § 1-1 første ledd, fjerde ledd siste setning, § 3-1 første ledd bokstav g, bes om at klimahensyn vektlegges ved valg av materialer. Formålet med bestemmelsen er både å vektlegge hensyn til lavt klimafotavtrykk og mulighet for lang levetid, og å tilrettelegge for framtidens klimaendringer og lav energibruk. I et klimaperspektiv er mengden materiale like viktig å belyse. Bestemmelsen inkluderer ikke bare materialer som er tenkt å brukes i bygget i seg selv, men også behovet for fundamentering.

Tallfestede klimakrav til materialer

Det er også laget en bestemmelse om tallfestede klimakrav til materialer med formål om å redusere klimagassutslippet fra materialer. Den legger opp til en gradvis innstramning, slik at det blir 50 prosent utslippsreduksjon i 2030.

Energi

Oslo har et godt utbygget fjernvarmesystem. Fjernvarmen representerer en kollektiv infrastruktur som bør utnyttes av hensyn til en bærekraftig ressursforvaltning. Plan om CO₂-håndtering fra avfallsforbrenningsanlegg i Oslo vil gjøre fjernvarmeproduksjonen mer klimavennlig. På bakgrunn av det senkes grensen for tilknytningsplikten fra 1 000 m² til 500 m², samt at den utvides til også å gjelde hovedombygginger.

En del av utslippene fra bygge- og anleggsplasser kommer fra oppvarming og tørking. Derfor bør tilknytning til fjernvarme skje så tidlig som mulig, for at den også kan utnyttes under bygge- og anleggsfasen.

Tilgang på energi og økt produksjon av fornybar energi har blitt stadig viktigere de siste årene, ikke minst sett i lys av den internasjonale energikrisen. I et klimaperspektiv må vi både øke produksjonen av fornybar energi, som for eksempel solenergi, samtidig som vi må gjennomføre energieffektiviseringstiltak.

Rehabilitering av eksisterende bygningsmasse er et av de viktigste tiltakene for å redusere energibruken, kombinert med smarte energistyringsystem som bidrar til energieffektivisering.

Formålet med bestemmelsenes pkt. 13.7 er å få til bedre helhetlige energiløsninger med lave utslipp og god utnyttelse av energiressursene. For pkt. 13.8 er formålet å legge til rette for økt lokal fornybar energiproduksjon. Pkt. 13.7 og 13.8 har noe overlapp, men ved vedtak av endelig plan vil de samkjøres.

Lading og energistasjoner for utslippsfrie næringskjøretøy

De største klimagassutslippene i Oslo kommer fra veitrafikk. En omstilling av kjøretøyparken er derfor en sentral forutsetning for å nå Oslos klimamål. Det er behov for en egen bestemmelse om utslippsfrie energiløsninger for næringstransport, siden den ikke omfattes av Oslos parkeringsnorm eller TEK 17 § 8-8 som omtaler krav om elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil i forbindelse med parkering.

Å redusere klimagassutslippene krever utslippsfri transport som igjen krever tilgang til lading eller andre fornybare drivstoff. Særlig aktører innen vare- og nyttetransport har behov for å hurtiglade i løpet av arbeidsdagen i tillegg til normallading over natt. Utbygging av hurtigladdere til personbil har utviklet



seg til å gå mer av seg selv kommersielt sett. For næringstransport er situasjonen en annen. Det er per 2023 ikke en stor nok andel elektriske varebiler, lastebiler og busser til at det noe kommersielt marked for å etablere hurtigladere dedikert for disse kjøretøygruppene.

Hurtiglading vil også være nødvendig for de aktørene som kommer til Oslo langveisfra. Dersom overgangen til utslippsfrie drivstoff skal skje i raskt nok tempo til å nå klimamålet, er det nødvendig at utbyggingen av hurtigladere ligger i forkant av markedsutviklingen, altså før den er kommersielt interessant å bygge.

Klimatilpasning

Klimaet i Oslo blir varmere og våtere. Klimaprognosene viser at Oslo kan forvente økt nedbør og høyere temperaturer fram mot 2100. De mest akutte utfordringene i Oslo er knyttet til mer ekstremnedbør i form av kraftigere og mer intense regnskyl. I tillegg til økt nedbør vil det motsatt også bli perioder med tørke og høyere temperaturer som vil påvirke naturen, helsen og livskvaliteten. Hensynet til klimaendringene berører en rekke ulike områder som dekkes av kommuneplanens arealdel. Klimatilpasning handler om overvannshåndtering, temperaturregulering og styrking av økosystemer og naturmangfold. Bestemmelser som vil bidra til å gjøre Oslo mer klimarobust er bestemmelser om overvann, grønne kvaliteter, naturmiljø, trær og vassdrag, se pkt. 24 og 14-17 i bestemmelsene.

Karbonlagring

Skogen og naturen i Marka og i byggesonen tar opp og lagrer karbon fra atmosfæren, og bidrar til å redusere klimaendringene. Myr og gammelskog er spesielt verdifulle arealer som har bygget opp karbon over lang tid. Med gammelskog menes her den eldre delen av hogstklasse 5, herunder gammel skog over 150 år som har få eller ingen spor etter hogst. Inngrep i slike arealer frigjør store mengder klimagassutslipp. Myr og gammelskog har også et spesielt rikt naturmangfold som er viktig for klimatilpasning og robuste økosystemer, jf. pkt. 8.2.2. Kommunen ønsker ikke å åpne for inngrep i slike arealer, og vil følge opp dette.

Ifølge utslippsstatistikken fra Miljødirektoratet er utslippene fra avskoging og andre arealbruksendringer i Oslo større enn økningen i opptak i karbonrike arealer. Karbonrike arealer er ubebygde arealer som inneholder mye karbon, som skog og myr, og arealer med høyt innhold av organisk materiale i jordsmonnet.

For å snu denne trenden er det viktig å ta vare på karbonlagrene, og øke opptaket i de eksisterende arealene. Hensynet til karbonlagring finnes i flere bestemmelser i kommuneplanens arealdel. I bestemmelse om klimavurderinger og klimagassberegninger ligger det et utredningskrav til tiltak som berører karbonrike arealer. Ivaretagelse av karbonlagre er også del av grunnlaget for bestemmelser om trær, Marka og grønnstruktur. Det er tatt inn en egen bestemmelse om karbonlagring, knyttet til temakart T3 Grønnstruktur, og dette er nærmere beskrevet i pkt. 9.2.5.



Kapittel 9

Grønnstruktur, vassdrag og sjø

9.1 Mål og bakgrunn

Kommuneplanens samfunnsdel og byutviklingsstrategi fra 2018 fastsetter at Oslos grønnstruktur skal videreføres og styrkes og at vassdragene skal sikres mot nedbygging. Dette danner gode premisser for folkehelse, bomiljø, nærrekreasjon, naturmangfold, karbonopptak, ferdsel for myke trafikanter og naturbaserte løsninger for klimautfordringer som overvann og høyere temperaturer. Behovet for arealer til bolig, næring og mobilitet skal ses i sammenheng med innbyggernes behov for enkel tilgang til naturpregede områder. Hensynet til varierte sammensetninger av trær og annen vegetasjon samt åpne vassdrag skal være et framtrædende premiss for Oslos byutvikling.

KPA 2015 gir gjennom arealbruk og bestemmelser føringer for ivaretagelse og utvikling av grønnstruktur, vassdrag og naturmiljøer, og hovedtrekkene i planen videreføres i denne revisjonen. Erfaring med planen, sammen med økt erkjennelse av betydningen grønne områder og vassdrag har for livskvalitet, naturverdier og klima, gir imidlertid behov for noen endringer.

Det gjelder blant annet behov for å gi tydeligere føringer for grønne verdier også utenfor områdene som er avsatt med arealformål grønnstruktur. Klarere bestemmelser for trær, byggegrenser langs vassdrag og bedre ivaretagelse av karbonrike arealer og byens grønne vegger er eksempler på dette. I tillegg til bestemmelser for arealformål grønnstruktur, har derfor planforslaget en del tematiske bestemmelser for trær, vassdrag, jordvern, Marka og fjorden.

Klimaendringene vil føre til mer nedbør og mer intense regnskyll, og det stiller økte krav til overvannshåndteringen. Kommuneplanens bestemmelser for overvann styrkes derfor, blant annet med vektlegging av å avklare overvannsforhold tidligere i plan- og tiltaksprosesser.

9.2 Beskrivelse av forslaget

En sammenhengende blågrønn struktur, hvor åpne vassdrag og tilrettelagte turdrag binder byen sammen gjennom grønne områder av ulike størrelser, skal prioriteres. Planforslaget sikrer grønne områder og vassdrag – både av generell art og av mer spesiell

karakter – blant annet for rekreasjon, biologisk mangfold og klimatilpasning. Det inkluderer også landbruksområder, Marka og fjorden.

Grønnstruktur

Arealformålet grønnstruktur på plankart 1 angir byggesonens overordnede grønnstruktur. Arealer angitt som grønnstruktur i KPA 2015 er videreført og oppdatert med områder som er regulert etter 2015.

Ett område ved Bånkallia og tre områder ved Hauketo endrer formål fra framtidig bebyggelse og anlegg til grønnstruktur i planforslaget. Bakgrunnen for dette er:

- Grønne verdier: Hensyn til naturlige karbonlagre, og til biologisk mangfold, friluftsliv og landskap.
- Bystruktur: Utbygging i disse områdene samsvarer ikke med strategien om utvikling rundt knutepunkt i kollektivsystemet.
- Egnethet for utbygging: Bratt terreng og skrenter vil medføre store terrenginngrep ved utbygging. Området ved Hauketo er også nordøstvendt, har dårlige solforhold og vanskelige adkomstforhold.

Som en oppfølging av kommuneplanens samfunnsdel og byutviklingsstrategi fra 2018 ønsker kommunen å videreføre og styrke grønnstrukturen. For å styrke grønnstrukturen i byggesonen vil kommunen vurdere å omregulere grøntområder som i dag er regulert til bebyggelse. Byrådet vil gi Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten i oppdrag og konkret vurdere om

grøntområder som foreslås bygget ned bør bevares, styrkes og omreguleres. Etatenes vurdering skal framgå av materialet som oversendes til politisk behandling.

Bestemmelsene til formålet grønnstruktur, pkt. 33, vektlegger tilgjengelighet og bruk for allmenheten. For å sikre dette presiseres det også at områder avsatt til grønnstruktur ikke skal nyttes til dekning av utbyggingsområders behov for uteoppholdsareal. Grønnstruktur skal heller forvaltes ut fra hensyn til rekreasjon, helse og livskvalitet, naturmangfold, klimatilpasning og karbonlagring.

Etter dagens plan- og bygningslov skal større idrettsanlegg, som fotballstadioner og haller, vises som «idrettsanlegg», et underformål til bebyggelse og anlegg. I KPA 2015 ligger en del slike anlegg innenfor områder avsatt til grønnstruktur. For de aller fleste av disse er det ønskelig å opprettholde den eksisterende bruken, og de endres derfor til bebyggelse og anlegg – idrettsanlegg. Det er gitt en bestemmelse som gir mulighet for mindre tiltak på disse anleggene.

Det er også et punkt i bestemmelsene om grønne kvaliteter generelt, pkt. 14. Her settes det krav til ivaretagelse av landskapsformer og verdifull vegetasjon, og til beplantning som bidrar til å styrke den overordnede grønnstrukturen. Det fastsettes også at kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor) skal være retningsgivende for nye planer og tiltak.

Det er utarbeidet to temakart: ett juridisk bindende kart (temakart T4 Naturmiljø og vassdrag) og ett ikke-juridisk kart (temakart T3 Grønnstruktur). Temakart T4 er gjort juridiske bindende ved at det er knyttet til planen gjennom bestemmelsenes pkt. 14.5 b om inngrep i myr, pkt. 15.2 naturmiljø og pkt. 17 vassdrag.

Arealnøytralitet

Bestemmelsen i pkt. 14.1 b innebærer tilpasning av begrepet arealnøytralitet innenfor en allerede fastsatt byggesone, slik at naturhensyn ivaretas/avbøtes uten at utbygging forhindres. Vegetasjon og verdifull natur skal søkes bevart i størst mulig grad, for eksempel skogholt og hundremeterskoger. Der hvor utbygging av natur ikke kan unngås, skal arealnøytralitet søkes oppnådd gjennom avbøting, restaurering eller kompensering. Arealnøytralitet må innebære relativt lik naturverdi både før og etter et byggeprosjekt. Prinsippet innebærer at utbyggere må kartlegge naturområder og vegetasjon i det området som planlegges bygget ut. Formuleringen av arealnøytralitetsprinsipp i bestemmelsen pkt. 14.1 er

inspirert av Miljødirektoratets “tiltakshierarki” som skisserer prioriteringsrekkefølge dersom nedbygging av natur ikke kan unngås. Bergen kommune har lagt seg på liknende tilnærming for mål om arealnøytralitet. Det vil arbeides ytterligere med veiledning for utbyggere til denne bestemmelsen, blant annet på bakgrunn av innspill i høringsperioden.

Turvei og rekreasjonsareal

Turvei

Grønnstrukturen er viktig også som mykt transportsystem til og fra jobb eller fritidsaktiviteter. Temakart T3 Grønnstruktur viser hovedturveinettet innenfor byggesonen, samt Den grønne ringen i Hovinbyen.

Hovedturveinettet er en kombinasjon av turveinettet i KPA 2015 og Bymiljøetatens turkart. I T3 skilles det mellom eksisterende/planmessig sikret turvei, framtidig turvei, framtidig turdrag med prinsipprase og andre viktige gangforbindelser. Eksisterende turvei er strekninger som er planmessig sikret, men



Foto: Maskot/Oslo kommune/NTB



ikke nødvendigvis opparbeidet. Framtidig turvei og prinsipprase for framtidig turdrag forutsettes sikret ved byutvikling jf. bestemmelsene pkt. 14.3. I tillegg angir T3 utvalgte krysningspunkter som bør sikres en bedre kryssing av vei eller bane ved regulering.

Rekreasjonsareal og nærturterreng

Muligheten for fysisk aktivitet er et viktig bidrag til den allmenne folkehelsen, og enkel tilgang til urbane grøntområder fører til opplevelse, læring, bevegelse og lek, så vel som ro og hvile. I planforslaget er dekningsanalysen for park vesentlig nyansert fra KPA 2015, og det er brukt andre kriterier for analysen. Det er gjort ut fra en forutsetning i *Folkehelsestrategi for Oslo* om at kort avstand og god tilgjengelighet til rekreasjonsareal fremmer fysisk aktivitet og folks selvopplevde helse.

Den nye analysen tar utgangspunkt i de nasjonale klima- og miljømålene fastsatt av Klima- og miljødepartementet, og i Miljødirektoratets miljøindikatorer om trygg tilgang til rekreasjonsarealer og nærturterreng.

Trygg tilgang til rekreasjonsarealer er definert som arealer innen 200 meter langs gater og stier til et rekreasjonsareal på minst fem dekar. Analysen forutsetter at denne strekningen skal ha en fartsgrense på maks 30 km/t og maks 3 000 ÅDT for at strekningen skal regnes som trygg. Slike arealer er spesielt viktige for den aldersvennlige byen, hvor barn og eldre gjerne oppholder seg nær hjemmet.

Trygg tilgang til nærturterreng er definert som arealer innen 500 meter langs gater, veier og stier til nærturterreng på minst 200 dekar. Slike arealer er viktige for å stimulere til et aktivt friluftsliv. Følgende veier regnes i analysen som barriere for trygg tilgang til nærturterreng: minst 3 000 ÅDT og 30 km/t i fartsgrense; minst 2 000 ÅDT og 50 km/t i fartsgrense; og minst 1 000 ÅDT og 70 km/t i fartsgrense. I tillegg regnes jernbane og T-bane som barriere.

Kartlaget i T3 viser arealer i byggesonen som ivaretar trygg tilgang til rekreasjonsarealer og nærturterreng. Bestemmelsene pkt. 14.4 stiller krav til vurdering av tiltak for områder uten trygg tilgang til rekreasjonsareal og nærturterreng. Enkelte parker er vist på T3 med prinsipplassering og har krav til minimumsstørrelse. Disse ligger i områder hvor det pågår eller kan forventes å bli satt i gang planlegging, og hvor det er naturlig at detaljert lokalisering og avgrensning av parken fastsettes i de respektive planene.

Grav- og unnelunder er grønne og fredelige oaser i byen, men kan kun betraktes som et supplement til byens rekreasjonsareal og nærturterreng. De skal ikke inngå i vurderingen av hvilke områder i byen som mangler rekreasjonsarealer.

Trær og naturmiljø

Trær

Trær har stor visuell verdi i bybildet i tillegg til at de bidrar til bedre lokalklima. Trær forsyner

byen med frisk luft, skjermer for vind, utjevner temperatursvingninger og er levesteder for dyr og insekter.

Kommunen ser behov for å bevare større trær, så langt det er mulig uten at det går på bekostning av eiers rett til å utnytte egen eiendom i tråd med tillatt utnyttelse for eiendommen, jf. bestemmelsene pkt. 16. Dersom tiltakshaver ønsker å utnytte eiendommen og ser at det er nødvendig å fjerne større trær, vil det være tillatt å felle treet der det ikke er mulig å oppnå samme utnyttelse ved å utforme tiltaket annerledes eller ved å plassere tiltaket et annet sted. Treet skal ikke felles før det er gitt igangsettingstillatelse til tiltaket. Videre er det viktig at tre vernes når det gjøres arbeider rundt treet. Treets røtter er sårbare både for vekt og inngrep. Det er derfor gitt en bestemmelse som skal sikre mot skader ved å definere en beskyttelsessone. Denne bestemmelsen gjelder uavhengig av om skade påføres i forbindelse med en byggesak eller ved gjennomføring av tiltak som ikke er søknadspliktige.

Flytting av trær bør vurderes dersom felling er nødvendig av hensyn til tillatt plassering av tiltak.

Det er fastsatt at bestemmelsen ikke gjelder i LNFR-områder, og det innebærer at den gjelder alle andre arealformål i kommunen.

Det er også gitt en bestemmelse om hvordan trær og annen verdifull vegetasjon skal sikres i reguleringsaker.

Naturmiljø

Oslo har et svært rikt biologisk mangfold, blant annet på grunn av et relativt mildt klima og områder med kalkrik berggrunn. Dette gir grunnlag for et stort biologisk mangfold av blant annet sopp, planter og insekter.

Viktige naturtyper er kartlagt av Bymiljøetaten, og vises på temakart T4 Naturmiljø og vassdrag. Naturtypeområdene består av vegetasjons- og naturtyper som er sjeldne eller sterkt arealmessig truet, og disse er klassifisert etter om de er svært viktig (A-område, nasjonal verdi), viktig (B-område, regional verdi) eller lokalt viktig (C-område, lokal verdi) for det biologiske mangfoldet. Lokaltiteter for marine naturtyper i kystsonen finnes også på T4.

Bestemmelsenes pkt. 15 angir hvordan naturverdiene skal ivaretas ved plan- og byggesaksbehandlingen. Restriksjoner på tiltak er gradert etter hvilken status områdene har i Bymiljøetatens naturdatabase. Det vil si at det er større restriksjoner på et naturområde med

nasjonal verdi enn et område med lokal verdi.

Kartlegging av naturtyper i Oslo foregår kontinuerlig, og det er gitt en retningslinje om å innhente oppdaterte kunnskap fra Bymiljøetatens naturdatabase og Artsdatabankens økologiske grunnkart ved tiltak.

Kart og bestemmelser for karbonlagre

Bevaring av karbonrike arealer bidrar til oppnåelse av kommunens klimamål. Karbonrike arealer er angitt på temakart T3 Grønnstruktur. Det nasjonale arealressurskartet AR5 ligger til grunn for kartleggingen, og dataene er klassifisert etter føringer i Miljødirektoratets klimakalkulator for arealbruksendringer. Dermed har T3 all nødvendig informasjon for å oppfylle utredningskravet for beregning av utslipp fra arealbruksendringer ved ev. bruk av nevnte mal, jf. bestemmelsene pkt. 13.1 b. I bestemmelsene pkt. 14.5 a er det gitt føringer for å unngå nye tiltak i disse områdene.

Temakart T4 Naturmiljø og vassdrag angir areal med myrvegetasjon og minst 30 cm tykt torvlag. Myr inneholder store mengder organisk karbon, og nedbygging av myr kan føre til store utslipp av klimagasser. Bestemmelsene pkt. 14.5 b gir føringer for å unngå nedbygging av myr i tråd med kommunens klimastrategi.

Vassdrag

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

Vassdragene er i KPA 2015 angitt med en liste over hovedvassdrag, med en retningslinje som setter en byggegrense på 20 meter fra hovedvassdrag og 12 meter fra sidevassdrag. Uten et kart som viser vassdragene er det ikke alltid entydig hvilke vannveier som inngår i definisjonen av sidevassdrag.

Som ledd i revisjon av kommuneplanens arealdel har Plan- og bygningsetaten og Vann- og avløpsetaten i samarbeid utviklet et vassdragskart, vist på temakart T4 Naturmiljø og vassdrag. Utgangspunktet for kartleggingen er de naturlige vannveiene som inngår det offentlige kartgrunnlaget, og hvor Vann- og avløpsetatens database for ledninger og inn- og



utløpsrister er lagt til. Resultatet av dette er et kart over sammenhengende bekkeløp med riktige plasseringer både over og under bakken.

De sammenhengende bekkestrekningene er angitt på T4 som hovedvassdrag og sidevassdrag. Hovedvassdragene er for det meste uendret siden KPA 2015 ble vedtatt, og består av 8 vassdrag fra Marka til sjøen i Oslo kommune, samt Ellingsrudelva og Gjersjøelva langs kommunegrensen i henholdsvis øst og sør. Innsjø og naturlige dammer er også angitt som hovedvassdrag på bakgrunn av vannressurslovens føringer om stillestående vann. Alle andre sammenhengende bekkeløp er angitt som sidevassdrag. Kunstige og private dammer og de naturlige vannveiene i byggesonen som ikke er sammenkoblet via ledningsnettet er angitt på T4 som øvrige bekker og dammer. Alle naturlige vannveier i marka er angitt på T4 som vassdrag i marka.

Kommunen ønsker å holde vassdragene åpne, og en sone rundt dem fri for byggetiltak. For vassdragene i byggesonen er det nå gitt bestemmelse om byggefrie belter i en avstand på minimum 20 meter langs hovedvassdrag og minimum 12 meter langs sidevassdrag., jf. pkt. 17.1. Denne bestemmelsen styrker også det langsiktige vernet av de store naturverdiene langs Akerselva, Alna og Østensjøvannet. For vassdrag i Marka opprettholdes byggeforbudssone på 100 m fra KPA 2015.

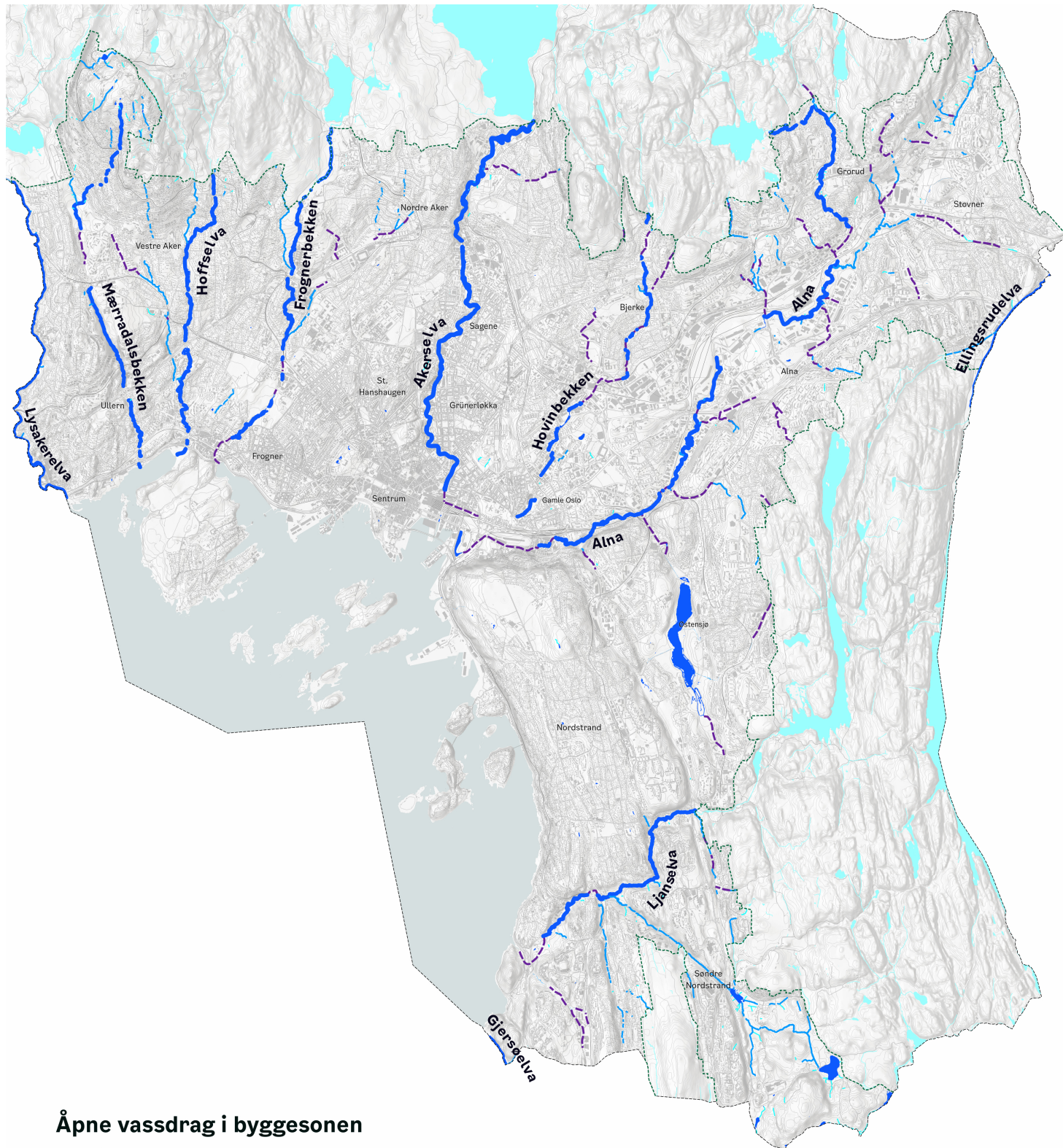
Vassdrag med potensiale for gjenåpning er også angitt på temakart T4. Dette er strekninger som er

vurdert aktuelle å gjenåpne, enten for å utvikle byens blågrønne struktur, som ledd i bedring av vannkvalitet, eller for å forsterke kommunen overvannshåndtering og flomsikring.

Vannmiljø

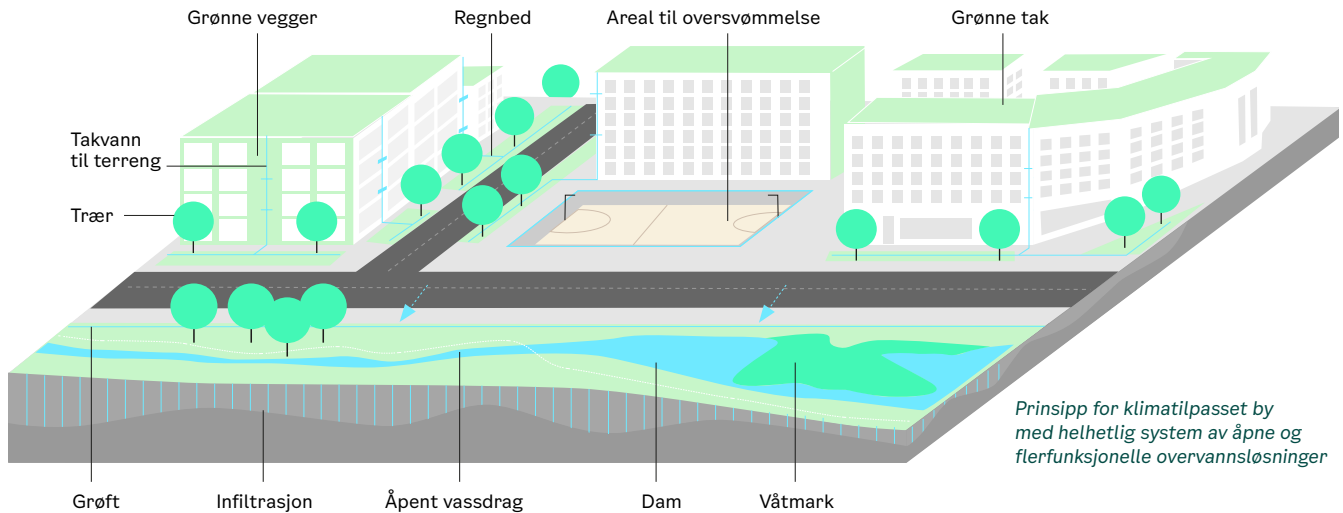
Fjorden og vassdragene i Oslo har utfordringer når det gjelder vannmiljø og vannkvalitet. For alle vannforekomstene gir Vannforskriften krav til utarbeidelse av vannforvaltningsplaner og tiltaksprogram for alle vannregioner, inkludert fastsettelse av miljømål for vannforekomstene. Oslo kommune inngår i vannregion Innlandet og Viken. Regional vannforvaltningsplan for perioden 2022 – 2027, med tilhørende tiltaksprogram og handlingsprogram, ble vedtatt i 2021. Den lokale tiltaksanalysen for vannområde Oslo fra 2013 inngår i det regionale planprogrammet. For Oslofjorden foreligger det i tillegg en helhetlig tiltaksplan fra 2021, med en rekke innsatsområder og tiltak. Flere av tiltakene i den helhetlige planen er knyttet til forurensning via vassdragene, men også tiltak for å redusere øvrig tilførsel av miljøgifter, ivareta natur- og kulturverdier og restaurere naturverdier inngår.

Som del av oppfølgingen av vannforvaltningsplanen for vannområde Oslo gjennomgår kommunen nå tiltaksanalysen for vannforekomstene, med sikte på oppdatering ut fra dagens situasjon og målsetninger. I dette arbeidet inngår også en samordning med tiltaksanalysen for Oslofjorden. For Oslo er status at



Åpne vassdrag i byggesonen

- Hovedvassdrag (framhevet)
- Sidevassdrag
- Øvrige bekker og dammer
- Vassdrag i marka
- Vassdrag med potensiale for gjenåpning



rundt 45 prosent av vassdragene i kommunen ikke tilfredsstiller miljømålene. De viktigste påvirkningene i vannområde Oslo er forurensning fra spillvann og veivann, i tillegg til fysiske inngrep som kulverter og bekkelukkinger. De senere år ser man også at generell anleggsaktivitet påvirker vannkvaliteten i vannforekomstene.

Mange av tiltakene som inngår i tiltaksplanene for vassdragene og fjorden må løses i andre prosesser enn kommuneplanen. For spillvann gir kommunens Hovedplan for vann og avløp en samlet oversikt over situasjon og tiltak knyttet til spillvannsforurensning. For veivann er tiltak knyttet til etablering og drift av veianlegg, samt overvannshåndtering viktige. Det er opprettet egen temagruppe for forurenset overvann under vannområde Oslo som skal jobbe spesifikt med problemstillingen.

Kommuneplanen har imidlertid også virkemidler for å bidra til bedre ivaretagelse av vannressursene, og i planforslaget inngår følgende elementer:

- Hensynssone og bestemmelsesområde for drikkevannskildene, med tilhørende bestemmelser.
- Byggeforbudssone langs vassdrag, med 100 m i Marka og 20 eller 12 m i byggesonen. Dette bidrar til å ivareta kantvegetasjon og beskytte mot inngrep langs vassdragene. Det fastsettes også at snøopplag ikke skal plasseres i byggeforbudssonen eller med avrenning mot vassdrag.
- Bestemmelse om at lukkede vassdrag skal søkes gjenåpnet.
- Bestemmelsene om overvann omfatter krav til at nye tiltak ikke skal føre til forurensning, og til at

smeltevann skal infiltreres eller håndteres slik at det ikke forurenses.

- Bestemmelser om at nye tiltak ikke skal medføre endringer i grunnvannsforhold.
- Nedlagte avfallsdeponier er avsatt med egen hensynssone, med tilhørende bestemmelser. Det er også en egen hensynssone for randsonen til deponiene.
- Bestemmelser for å sikre vann- og avløpsanlegg mot inngrep som kan gi risiko for brudd og forurensning. For anlegg under grunnen er bestemmelsene knyttet til områder avgrenset med hensynssone, mens det for det øvrige ledningsnett er fastsatt avstandskrav.
- For sjøområdene er det avsatt naturområder og friluftslivsområder i sjø, byggegrense langs sjø, samt krav til naturrestaurering ved tiltak i sjø.

Overvannshåndtering

Arealdelen skal sikre nødvendig areal for å redusere fare for skader og ulempe ved overvannsflo og økt overflateavrenning, og bidra til at overvann utnyttes som ressurs i bylandskapet.

Økning i tette overflater og framtidige klimautfordringer, inkludert styrtregn, gir fare for flere skader og ulemper som resultat av økning i både hastighet og mengde vann fra overflateavrenning. Bestemmelser og retningslinjer skal sikre og stimulere til god overvannshåndtering og en mer naturlig overflateavrenning. Alle tiltak og endringer, enten de er søknadspliktige eller ikke, skal sikre at avrenningen ikke øker i fart, mengde eller leder til redusert

vannkvalitet i resipient. Det gir grunnlag for å avverge skade og bidra til en klimatilpasset, grønnere og mer bærekraftig arealutnyttelse og byutvikling.

Nye bestemmelser for overvannshåndtering er en videreutvikling av bestemmelsene i KPA 2015. Klimastrategi for Oslo mot 2030 (2020) og Strategi for overvannshåndtering i Oslo (2013) med tilhørende Handlingsplan for overvannshåndtering (2019), er lagt til grunn for formulering av bestemmelsene.

Bestemmelsene henviser direkte til føringer i nye *Retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering i Oslo* som utarbeides i perioden 2020-2023 i tråd med Handlingsplan for overvannshåndtering. Veilederen gir konkrete føringer og anbefalinger for hvordan overvann skal håndteres for å sikre målsetninger beskrevet i strategien. Sentralt i denne er 3-trinnsstrategien for overvannshåndtering, som beskriver hvordan overvann skal håndteres i et helhetlig system der ordinære nedbørshendelser skal ha mulighet til lokal infiltrasjon (trinn 1) større og mindre hyppig nedbørshendelser skal forsinkes og fordroyes lokalt (trinn 2) og skybrudd/ ekstremvær skal avledes trygt mot nedstrøms resipient (trinn 3).

Landbruk

Hensynssone jordvern

Jordbruk er en arealkrevende næring, og det tradisjonelle jordbruket er lite utbredt i kommunen. Likevel finnes det over 16 000 dekar dyrket mark og dyrkbar jord. Jordsmonn er en ikke-fornybar ressurs, og ren jord er en premis for trygg mat og godt miljø. Som et utgangspunkt slår jordloven §§ 1 og 9 fast at dyrket mark kun skal brukes til jordbruksformål, og at dyrkbar jord ikke skal gjøres uegnet til framtidig jordbruksproduksjon.

Hensikten med hensynssone jordvern er å bevare dyrket mark og dyrkbar jord i kommunen. Planen gir føringer for involvering av kommunens landbruksmyndighet (over 2 daa ligger myndigheten til byrådet, under 2 daa ligger myndigheten til Regionkontor landbruk) ved oppstart av planarbeid. Beslutninger om omdisponering av dyrka og dyrkbar jord skal tas i plan- og byggesaksbehandlingen. Flytting av jordsmonnet til et erstatningsareal kan kompensere for tap av matjorda, og gjøres ved utarbeiding av en jordflyttingsplan.





Nordmarka. Foto: Liz Brendeløkken Palm/Oslo kommune

Hensynssone urbant landbruk

Spirende Oslo - strategi for urbant landbruk legger opp til at eksisterende dyrkingsarealer i byen, som parsellhager, skolehager og andelsgårder, skal videreføres og utvikles. Hensynssone urbant landbruk sørger for at eksisterende urbane landbruksaktiviteter med lang kontinuitet ikke skal forringes.

Marka

Markaloven omfatter hele Marka innenfor Oslos grenser, og lovens intensjon om å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett samsvarer med kommunens mål for området. Kommuneplanens arealbruk i Marka videreføres i hovedsak som i KPA 2015, med LNF-område på det meste av arealet.

Maridalen er vernet som landskapsvernområde etter naturmangfoldloven, og forvaltning av arealene ivaretas gjennom forskrifter til verneområdet.

Arealbruk i randsonen av Marka

KPA 2015 viste aktivitetssoner for en rekke områder i randsonen av Marka. I samsvar med vedtak i bystyret tas disse ut. Planprogrammet for revisjonen av kommuneplanen viser til at en skånsom tilrettelegging i randsonen fortsatt kan være viktig, og planarbeidet har derfor vurdert behov for andre typer tilrettelegging innenfor Markalovens rammer. Vurderingen viser at det i hovedsak er turveier og skiløyper og annen enkel tilrettelegging for allment friluftsliv som trengs i Marka, og planforslaget åpner for slike tiltak. Utover dette er det ikke registrert behov for, eller tatt inn, nye tiltak for friluftsliv og idrett.

Regulerte områder i Marka

Enkelte områder i Marka er regulert som boligområder, friluftsliv- eller idrettsområder, tekniske anlegg, parkeringsplasser mv. og disse vises som bebyggelse og anlegg eller grønnstruktur i plankartet. De fleste er videreført fra gjeldende plan, men det er to nye områder som er regulert siden 2015:

- Reguleringsplan for Huken (Ammerudveien 300), vedtatt i bystyret 18. desember 2019 og stadfestet av Klima- og miljødepartementet 16. juni 2020. Det nedlagte pukkverket er regulert til grønnstruktur, landbruks-, natur- og friluftslivsmål og bebyggelse og anlegg (skiløyper). I kommuneplankartet er skiløypene vist som bebyggelse og anlegg, mens de øvrige formålene er vist som grønnstruktur.
- Reguleringsplan for Grønmoområdet, vedtatt i bystyret 4. oktober 2019, og stadfestet av Klima- miljødepartementet 23. november 2021. Planen regulerer anlegg for Renovasjons- og gjenvinningsetaten, friområde og naturområde. I kommuneplankartet er kommunaltekniske anlegg vist som bebyggelse og anlegg, mens de øvrige formålene er vist som grønnstruktur.

Spredt utbygging

Det er ønskelig å ta vare på lokalsamfunnet i Sørkedalen, og det har derfor vært lagt vekt på en viss mulighet for ny boligbygging. For å sikre dette foreslo KPA 2015 tre områder for spredt utbygging, ved Bekken, Åmot og Brenna. De to første ble ikke stadfestet av departementet. Brenna opprettholdes som område for spredt boligbebyggelse i samsvar med etablert bruk. Bestemmelsene for dette området er

justert slik at størrelse på tun og antall tillatte enheter samsvarer med det godkjente tiltaket. Planforslaget anbefaler ikke nye områder for spredt utbygging i Sørkedalen, men det er fortsatt noen ubebygde områder regulert til boligformål som opprettholdes som byggeområder.

Hensynssone naturmiljø

Det er betydelige naturverdier i Marka, og en del områder er vernet etter naturmangfoldloven, mens andre er registrert i naturtypekartlegging eller Miljøregistreringer i skog. Dette gir grunnlag for å ivareta naturverdier i enkeltområder, men mange av områdene er for små til å sikre artene, og det sikrer heller ikke de sammenhengende økologiske korridorene som er nødvendige for å bevare det biologiske mangfoldet. Skogbruk, og særlig flatehogst, har bidratt til reduksjon av naturkvalitetene i området, og kan fortsatt utgjøre en trussel mot disse verdiene.

Planforslaget viser derfor hensynssone naturmiljø for korridorer i Marka, med bestemmelser i pkt. 38.3. Grunnlaget for avgrensningen av hensynssonen er rapporten *Økologiske korridorer og områder med særlig store naturverdier i Marka i Oslo kommune*

som Biofokus utarbeidet for kommunen høsten 2022. Retningslinjene til sonen gir føringer om at det ved søknad om tiltak eller hogst skal tas særlige hensyn til naturverdier, det skal sikres et godt kunnskapsgrunnlag, og nye landbruksveier og nye, større stier/løyper bør unngås. Retningslinjene må ses i sammenheng med forskrift om skogbehandling og skogsdrift i Oslo og nærliggende kommuner, hvor det er fastsatt at kommunen kan stille særlige vilkår til eller nekte hogst som kan medføre vesentlig ulempe for bla. naturmiljø.

Drikkevannsrestriksjoner

Kommunens drikkevannskilder ligger i Marka, og i KPA 2015 er disse beskyttet gjennom en restriksjonssone for deler av nedslagsfeltene. I den nye kommuneplanen er hele nedbørsfeltet for alle drikkevannskilder tatt inn som hensynssone i plankart 2, etter innspill fra Mattilsynet. Her gjelder en generell bestemmelse (pkt. 36.1) om at aktiviteter og tiltak som kan forurense drikkevannet ikke tillates, samt bestemmelser for innlagt vann og avløpsløsninger.

Hensynssonen omfatter følgende innsjøer og deres nedbørsfelt:





- Langlivannet (Langlia) og Kringla i Sørkedalen/ Krokskogen.
- Maridalsvannet, Skjærstjøen, Dausjøen, Store Gryta og Kringla og andre mindre vann som renner til Maridalsvannet.
- Alnsjøen, Breisjøen og Svartkulp Lillomarka.
- Elvåga i Østmarka.
- Nøklevann i Østmarka: bestemmelsene for hensynssonen trer i kraft kun ved beredskapstilfeller.

Restriksjonssonen rundt drikkevannskildene er vist som et bestemmelsesområde (jf. plankart 1) innenfor denne store hensynssonen. Avgrensning av sonen er justert sammenlignet med KPA 2015. Bestemmelsene (pkt. 41.1) setter rammer for ferdsel og opphold i området, blant annet med forbud mot å slå leir, bade, raste, fiske mv. Plan- og bygningsloven er et sentralt virkemiddel for å sikre drikkevannskildene, og bruk av hensynssone, sammen med bestemmelser i forurensningsloven, gir grunnlag for slike forholdsvis detaljerte bestemmelser. Håndheving av bestemmelsene er ivaretatt ved at Vann- og avløpsetaten har politimyndighet og kan gripe inn ved brudd på reglene.

Skar leir

For den tidligere militærleiren ved Skar i Maridalen opprettholdes bestemmelsesområde, jf. pkt. 41.2, som gir rammer for bruk av eksisterende bebyggelse, innenfor tillatte utslippsrammer.

Fjorden og tilgrensende landområder

Friluftsliv og rekreasjon

Fjorden er en del av natur- og rekreasjonsområdene i Oslo, og er det nærmeste store friluftslivsområdet for store deler av byens befolkning. Rekreasjon, aktivitet og friluftsliv på fjorden, øyene og langs sjøfronten er et satsingsområde for Oslo kommune. Allmennhetens tilgang til fjorden skal bli bedre og rekreasjonsmulighetene på fjorden skal videreutvikles.

Bading er blitt en del av bylivet i Oslo sentrum, men gjeldende reguleringsplaner sikrer i ulik grad bading i sentrum. I forslag til ny arealdel tilrettelegges det for bading gjennom avsetting av friluftsområder i sjø i disse områdene:

- Filipstad, i tråd med områderegulering for Filipstad
- Tjuvholmen, 3 områder
- Mellom Langkaia og Operastranda
- Utløpet av Akerselva
- Langs Havnepromenaden i Bispeken til Sørenga sjøbad
- Indre og ytre kanal på Sørenga, som en utvidelse av gjeldende regulering

Det er behov for flere sentrale badeanlegg som er tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse og andre brukergrupper med særskilte behov. Kommersielle sjøbad kan fungere som et supplement til det offentlige tilbudet, forutsatt at de ikke går på bekostning av allmennhetens tilgang til sjøen.

Sjøområdene skal benyttes både til friluftsliv- og båtliv, men er også viktige for skipsfart. Det stiller krav til sikkerhet for alle brukergrupper, og kommunen har fått utarbeidet rapporten *Risikovurdering av foreslåtte områder for rekreasjon aktivitet og friluftsliv*, datert 18. desember 2019. Den viser at det er en viss fare for konflikt mellom motorisert ferdsel og friluftsliv. Det gjelder primært for småbåt-trafikk, og i mindre grad for skipstrafikk.

De nye og utvidede friluftsområdene i sjø gir en funksjonell og forutsigbar avgrensning av aktivitetsområdet, og gir grunnlag for trygg bruk for badende, og for tiltak som kan ivareta sikkerheten, som badebøyer mv.

For trygg bruk av fjorden er det viktig at utforming av overgangen mellom land og sjø er gjennomtenkt, og at det er redningsutstyr der folk ferdes. Det er derfor tatt inn en bestemmelse (pkt. 35.1 b) om at drukningsforebyggende tiltak skal sikres ved tiltak langs fjord, vann eller elv.

Sjøarealene skal i hovedsak være tilgjengelige for alle, og nye tiltak som begrenser allmenn ferdsel bør unngås. For områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag, naturområde og friluftsområde er det derfor tatt inn bestemmelse om at det ikke tillates etablering av bøyer, moringer e.l. Unntak gjelder for tiltak som er nødvendige for nyttetraffikk i sjø, eller som er ledd i sikring av allmenne rekreasjonsområder i sjø.

Ved Ljansbruket er det avsatt arealer for framtidig småbåthavn. I framtidige planprosesser kan likevel dette området vurderes videreutviklet som grøntområde uten småbåthavn og båttopplag.

Naturmangfold i sjø

Oslo skal ta vare på og styrke naturmangfoldet både på land, i ferskvann og i fjorden. Naturforvaltningen i byområder har hovedsakelig hatt fokus på landsiden, mens biologisk mangfold i urbane sjøområder og brakkvannsområder i liten grad er viet oppmerksomhet. Opprydding av miljøfarlig avfall og uttesting av ulike tiltak for å øke det marinbiologiske mangfoldet gir ny kunnskap som viser at det kan og bør legges til rette for marint liv også i urbane sjøområder. Aktiviteter og tiltak på land har stor innvirkning på miljøforholdene i sjøen. En stor del av de begrensende faktorene for biologisk mangfold i sjøen er knyttet til avrenning av partikler og miljøgifter fra land. Klimaendringer med hyppigere og kraftigere regn vil forsterke dette og regnet vil også bidra til at sjøen får økte mengder ferskvann. Effektiv overvannshåndtering på land er derfor helt sentralt for å oppnå god økologisk tilstand i Oslos sjøområder.

I bestemmelsene er det tatt inn krav om at det ved alle tiltak i sjø skal gjennomføres naturrestaureringstiltak som skal bidra til økt naturmangfold (pkt. 35.1 a). Naturrestaurering brukes i denne sammenheng om tiltak som bidrar til å tilrettelegge for økt naturmangfold både i fjorden, i overgangen mellom sjø og land, og på land. Dette kan være tiltak som å reetablere landskapskvaliteter i byen som igjen gir grunnlag for ulike naturforbedringstiltak som f.eks. utplanting av lokale arter. Det kan også være enkelttiltak som utsetting av blåskjelltau og hummerhus.



Nyttetraffikk og farleder

Kommunens sjøområde er ett av de mest trafikkerte i landet, med brukere i hele skalaen fra badende til cruiseskip og større containerskip. Planlegging skal ivareta tilstrekkelig areal til sikker seiling og manøvrering for sjøtrafikken, samtidig som behovet for trygge sjøområder til rekreasjon og friluftsliv sikres. Godstransport på sjø er miljøvennlig og sikkert, og det er et mål at en større andel av godset transporteres på sjø. Prognoser viser også at skipstrafikken vil øke vesentlig fram mot 2040.

Farledene skal sikre sjøtrafikken trygge forhold, og fastsettes og reguleres gjennom farledsforordningen og havne- og farvannsloven. Kystverket er ansvarlig for farledene. Kommunen kan gi innspill til Kystverkets rullering av farledsforordningen gjennom kommuneplanarbeidet.

Det er i dag fire statlige farleder innenfor Oslo kommunes sjøområde, to hovedleder og to bileder. Hovedleden Dynaløpet i vest betjener Hjortnesterminalen og Vippetangen. Sydøst ligger hovedledet Sjursøyøløpet, som betjener Sydhavna. Sydhavna er Oslos permanente godshavn. Bileden Heggholmløpet kommer inn fjorden og går mellom Lindøya og Gressholmen i retning Sørenga, som den skulle betjene da området var terminalområde. Det er fortsatt i bruk, men i vesentlig mindre grad enn tidligere. Bileden Springeren går på tvers, mellom Lindøya og Hovedøya, og betjener godsområdet på Filipstad.

Det er ønskelig å styrke mulighetene for friluftsliv mellom øyene, og i planen foreslås det derfor å fjerne biledene Heggholmløpet og Springeren. Hovedledene sikrer nyttetraffikkens behov, og ved utbygging på Filipstad vil Springeren miste mye av sin funksjon.

Framtidig løsning for utenriksfergene

Bystyret bestilte i 2020 en utredning om hvor utenriksfergene skal plasseres i Oslo. Utredningen er nå til politisk behandling. Dersom Oslo bystyre beslutter at én eller begge utenriksfergeterminalene skal flyttes, kan det medføre behov for endringer av farledene.

Valg av løsning for utenriksfergene kan også påvirke bruke av havneområder på land, ved at eksisterende havnearealer kan benyttes til andre formål. Siden beslutning i saken ikke er tatt viderefører plankartet arealformål havneområde på de tre områdene som berøres av utredningen; Hjortnes, Vippetangen og Kongshavn.

Byggegrense langs sjø

På plankart 1 er det fastsatt byggegrense langs sjø, og det er gitt bestemmelser for dette i pkt. 35.4. I strandsonen langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Plan- og bygningsloven (pbl. § 1-8) angir at det innenfor et 100-metersbelte langs sjøen ikke skal tillates bebyggelse, med mindre det er etablert byggegrense for bebyggelsen i reguleringsplan eller i kommuneplanens arealdel. Fastsettelse av byggegrense langs sjø i arealdelen har også til hensikt å sikre nødvendig vedlikehold eller utbyggingsrett av eiendommer som ellers er lovlig og i henhold til vedtatt reguleringsplan uten behov for unødvendige dispensasjoner.

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

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

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

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

Det er ikke satt byggegrense i regulerte havneområder innenfor avgrensingen av områderegulering Filipstad, på grunn av pågående prosess rundt framtidig løsning for utenriksfergene. Innenfor dette området er det krav om reguleringsplan, og framtidig byggegrense vil bli satt i denne. Byggegrense er ikke satt langs Ulvøya, Ormøya, Malmøya, Nedre Bekkelaget og Skilpadda. Her er det en pågående prosess med reguleringsplan som vil ivareta hensynene og angi nye byggegrenser.

Grunnvann

I den videre byutviklingen i Oslo må man regne med at undergrunnen skal brukes i stor utstrekning. Jo trangere det blir på overflaten, jo mer av utviklingen vil skje i undergrunnen. Det understreker behovet for å sikre at utbygging ikke forårsaker endringer i grunnvannsforhold som kan føre til skader på eksisterende bygg og infrastruktur.

Gjennom å ha tilstrekkelig informasjon om grunnvannsforhold og risikoer i tidlig fase av et prosjekt er det mulig at stille riktige krav og å utføre nødvendige tiltak for å minimere risiko for skade i anleggsfasen og når utbyggingen er ferdig. Grunnvannet er en ressurs som er nødvendig for byen fordi det mater bekker og elver i tørre perioder, er stabiliserende og motvirker setninger og det bidrar til vann for vekster og trær i tørre perioder.

All boring, graving og uttak av masser under grunnvannstand medfører en fare for å senke grunnvannet og endre poretrykkforholdene. Organisk materiale under bakken beskyttes så lenge det ligger i oksygenfattig grunnvann. Når grunnvann forsvinner, komprimeres løsmassene, og grunnen setter seg. Setningene kan gi skader på eksisterende bygg og infrastruktur. Grunnvannet fungerer som stabiliserende faktor i løsmassene.

Drenering av grunnvann gjennom lekkasjer inn i byggegrop, tunneler og grøfter samt pæling og spunting er eksempler på former for menneskelig påvirkning av grunnforholdene som er vanlig i Oslo. Drenering kan skje fort, men skjer oftest over lengre tid, noe som gjør at det kan være vanskelig å finne og bevise årsaken til senkningen av grunnvannet. Alle bygg og infrastruktur som ikke er fundamentert til fjell, risikerer setningsskader. I tillegg risikerer man å tape arkeologiske kulturlag som skal bevares.

Endring av grunnvann i områder med alunskifer kan føre til at alunskiferen sveller og årsaker skader på eksisterende bygg og infrastruktur. Det er alunskifer i store deler av sentrale Oslo. For høyt grunnvann kan årsake vannskader på eksisterende bygg og ansamlinger av vann der det ikke ønskes.

For så sikre mot slike skadelige konsekvenser er det tatt inn en ny bestemmelse om grunnvann, i bestemmelsenes pkt. 25. Her fastsettes at det nye tiltak, også energibrønner, ikke skal gi endringer i grunnvannsforholdene. Unntak fra dette er kun aktuelt der det er dokumentert at eventuell endring i grunnvannsforholdene ikke gir risiko for skade i nærområdene.

Videre stilles det krav til vurdering og ivaretagelse av grunnvannsforhold både i plan- og byggesaker. En vanlig årsak til endring av grunnvannsforhold er pumping for å holde kjellere tørre, og det fastsettes derfor at permanent pumping ikke er tillatt uten at konsekvenser og risiko for skade er utredet og avklart.

Kapittel 10

Mobilitet

10.1 Mål og bakgrunn

Det er et nasjonalt og regionalt mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Oslo har i tillegg et mål om å redusere biltrafikken med en tredel innen 2030, sammenliknet med 2015. Gange, sykkel og kollektivtrafikk er transportformer som er både miljøvennlige og helsefremmende, og skal være førstevalgene for reiser i Oslo.

Det er et mål fra KPS 2018 å styrke hverdagsbyen. Målet er at byens innbyggere og besøkende skal kunne nå de fleste daglige gjøremål med gange eller sykkel: både handel, skole, barnehage og kultur- og fritidstilbud, men også nå en effektiv kollektivtransport som raskt kan ta oss til jobb og andre gjøremål. Det skal være trygt, enkelt og attraktivt å være myk trafikant i Oslo.

10.2 Beskrivelse av forslaget

Hovedtrekk i transportsystemet

Arealplanleggingen har en viktig rolle for nå målene om reduksjon av biltrafikken i Oslo. Det faglige kunnskapsgrunnlaget viser at lokalisering av boliger, arbeidsplasser og handel i sentrum og i lokalsentre med god kollektivdekning gir mindre transportbehov og økt andel miljøvennlig transport. Fortetting eller transformasjon i styrkede sentrumsområder, sammen med videreutvikling av kollektivsystem og gang-sykelnettverk, er derfor premisser for planforslaget.

Planforslaget gir føringer som sikrer at arbeidsplasser og tjenestetilbud som tiltrekker seg mange reisende skal plasseres på steder med god tilgjengelighet for gange, sykkel og kollektiv. Det er også viktig å tilrettelegge for grønn og miljøvennlig transport til og fra store offentlige arbeidsplasser som sykehus, sykehjem og helsehus.

Hovedtrekkene i transportsystemet fra KPA 2015 er fortsatt et godt utgangspunkt for utviklingen, og de ligger som viktige føringer også for det nye planforslaget. For å nå målene for byutviklingen er det behov for å supplere og forsterke byens gang-, sykkel- og kollektivsystem. Dette ivaretas i kommuneplanen gjennom generelle bestemmelser om prioritet og utforming av anlegg for gående, syklende og kollektivreiser. Konkrete løsninger for disse anleggene

må sikres gjennom reguleringsplaner, og vil være avhengig av samarbeid mellom kommunen, staten og private aktører.

Noen av utviklingsområdene i planforslaget er avhengige av at nye kollektivtiltak er etablert før utbygging kan skje, og for disse er det satt rekkefølgekrav i bestemmelsenes pkt. 5.2.

Planforslaget stiller generelle krav til prioritering og etablering av attraktive og trygge anlegg for gange, sykkel og kollektiv.

De viktigste kollektivknutepunktene eller byttepunktene i tillegg til Oslo S er byport vest Lysaker som ligger i Bærum kommune, og byport øst ved Helsefyr/Bryn som legger opp til å terminere regionale busser. De reisende flyttes over på mer effektive, skinnegående reisemidler.

Kollektivløsninger

For T-bane- og jernbanenettet er det noen tiltak som er under bygging eller under planlegging innenfor kommuneplanperioden. Flere tiltak kan være aktuelle å realisere etter planperioden, men det vil være viktig å ikke forhindre framføringen av tiltakene i framtiden. Dette er i hovedsak tunnelanlegg, og de er vist i plankart 2 som hensynssone for anlegg i grunnen. Det gjelder følgende anlegg:

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

Transportløsninger i Hovinbyen

Hovinbyen er det største transformasjonsområdet i Oslo, og det skal utvikles som et nytt og attraktivt byområde, samtidig som området er preget av store transportårer. Bymessig utvikling av området er avhengig av et finmasket gang-/sykkelsystem og et attraktivt, ressurseffektivt og kapasitetssterkt kollektivnettverk. Det er nødvendig for god bykvalitet og for å sikre at ny utbygging ikke fører til økt biltrafikk. Bymessig utvikling krever også at barrierenvirkning og støy- og luftforurensning knyttet til transportårene reduseres, og at veier bygges ned til gater. Ny kommuneplanens arealdel tilrettelegger for dette gjennom å vise hensynssoner for omforming av Trondheimsveien og Østre Aker vei, deler av Økernveien, T-banelinje på tvers i Groruddalen og kollektivtraseer i Hovinbyen.

Hensynssoner med krav til infrastruktur

Vei til gate

For å sikre mulighet for utvikling fra vei til gate er det innført hensynssoner for Trondheimsveien, Østre Aker vei og Økernveien, jf. bestemmelsene pkt. 37.1. For Trondheimsveien og Østre Aker vei viser det ambisjonen om å nedgradere veiene og gi dem en mer gatemessig utforming. Målsetningen er å bidra til lavere kjørehastighet, gi mer attraktive forhold for fotgjengere og syklister, redusere veiens barrierenvirkning og bedre forholdene for boliger i nrområdet til veiene. Mange boliger ligger tett innpå Rv 4 Trondheimsveien, og er sterkt plaget av støy og luftforurensing. Hensynssonen for Trondheimsveien gjelder hele strekningen fra Sinsenkrysset til kommunegrensen mot Nittedal, men gjennomføring av tiltak kan gjelde kun deler av strekningen.

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





Økernveien mellom Grenseveien og Dronning Margretes vei ligger innenfor transformasjonsområdet i Hovinbyen. Her skal byen utvides, med nye arbeidsplasser, næring og boliger. Økernveien skal på denne strekningen omformes fra vei til en bygate med lav hastighet, tilpasset myke trafikanter, og omformingen skal bidra til bedre bokvalitet langs Økernveien.

Kollektivakser i Hovinbyen

Hovinbyen er kommunens største byutviklingsområde, og i strategisk plan for Hovinbyen er det vist flere sentrale kollektivåre som er viktige grunnlag for miljøvennlig transport i området. For å sikre tilstrekkelig areal til framføring av kollektivsystem er disse i plankart 2 vist som hensynssoner hvor det iht. bestemmelsenes pkt. 37.1 skal tilrettelegges for kollektivtransport, myke trafikanter og gateliv.

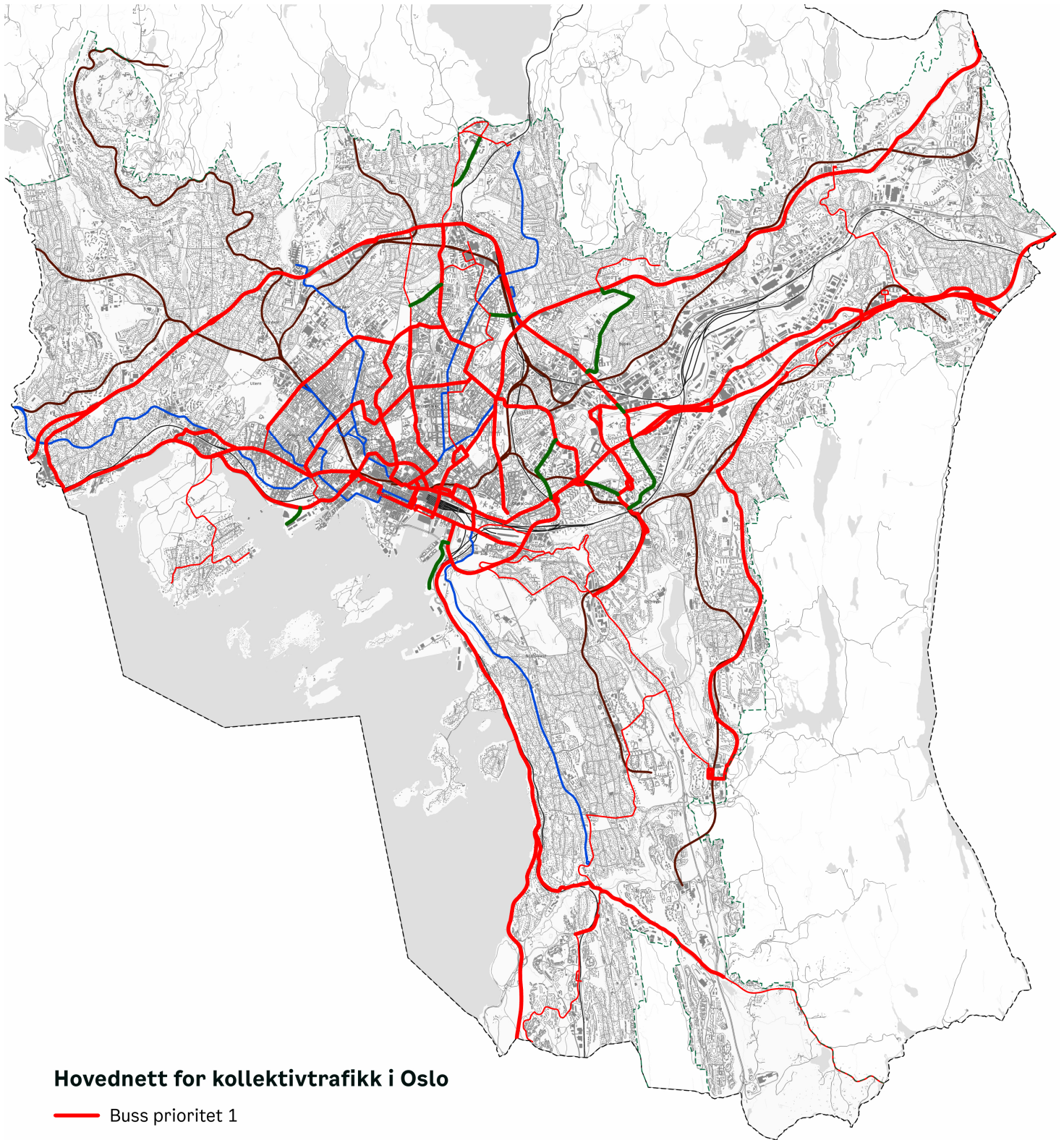
Transportanalysen

De trafikale konsekvensene av planforslaget er analysert med transportmodellberegninger. Analysen av planforslaget viser at den isolerte effekten av endret arealbruk gir noe færre personturer som bilfører eller bilpassasjer, og flere med kollektivtrafikk og gange sammenlignet med KPA 2015 (nullalternativet). Økning i kollektivtrafikk og gange kommer av økt antall bosatte

og arbeidsplasser i nærheten av stasjoner, samt økning i tettbygde områder der gangavstandene er korte.

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

Rapport fra trafikkanalysen følger som vedlegg.



Hovednett for kollektivtrafikk i Oslo

- Buss prioritet 1
- Buss prioritet 2
- Mulige nye viktige busstraseerr
- Trikk
- T-bane
- Jernbane

Kapittel 11

Kulturmiljø

11.1 Mål og bakgrunn

I tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel og byutviklingsstrategi fra 2018 skal Oslo ivareta og styrke nasjonale og lokale kulturminner og kulturmiljøer.

Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap er viktig som del av Oslos identitet og i utvikling av eksisterende og nye nabolag med tydelig særpreg og lokale kvaliteter. Kulturmiljøene har også stor betydning som ressurser i et klima- og miljøperspektiv, for å nå kommunens målsetning om en miljøvennlig nullutslippsby. De må derfor forvaltes på en bærekraftig måte.

I perioden etter 2015 har det skjedd flere endringer som har betydning for ivaretagelsen av kulturminner i kommuneplanens arealdel. Generelt har betydningen av kulturminner som del av stedsidentitet økt, og fokus på bevaring av bebyggelse har økt tilsvarende.

Oslo sentrum og øvrig del av indre by har mange kulturminner av både nasjonal og lokal verdi, men ved en ny gjennomgang står ytterligere flere områder fram som viktige for kulturminneinteressene. Situasjonen i den tette byen har også endret seg ved at de fleste utviklingsområdene anses som ferdig utbygd, og kan tas ut av planen. Det er fortsatt rom for ny utbygging her, men det må skje på den etablerte historiske byens premisser.

I ytre by har synet på hva som er viktige kulturmiljøer også endret seg over tid. Eksempelvis er kvalitetene i etterkrigstidens massebyggeri anerkjent, og flere drabantbyer er vurdert som verneverdige.

Hensynssone bevaring kulturmiljø er et godt virkemiddel for å styrke kulturminneinteressene og sikre et større mangfold av kulturmiljøer. I tillegg til videreføring av en generell bestemmelse anbefales derfor hensynssone for langt flere områder enn i dagens plan.

11.2 Beskrivelse av forslaget

Hensynet til Oslos kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap foreslås ivaretatt gjennom både

generelle bestemmelser, hensynssone bevaring kulturmiljø, temakart og bestemmelsesområder.

De generelle bestemmelsene i pkt. 18 stiller krav til at hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap skal dokumenteres og ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen. Hensikten med bestemmelsene er å ivareta disse i byutviklingen og sikre at kulturminnehensyn inngår i saksbehandling av planer og byggesaker.

Kommuneplanen gir ikke en fullstendig oversikt over alle kulturminneinteresser- og verdier i Oslo, men kartfester utvalgte kulturminneinteresser i en hensynssone bevaring kulturmiljø, med tilhørende temakart T5 for kulturminneinteresser. Kulturminner og -miljøer som er fredet etter kulturminneloven, regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven eller statlig/kommunalt listeført, er sikret gjennom egne vedtak, og inngår ikke i hensynssonen. Det er imidlertid viktig å ivareta også disse i videre byutvikling, og i veiledning til kulturmiljøbestemmelsen vises det derfor til ulike kategorier av vern, og kilder hvor disse oppdateres fortløpende.

I plan- og temakartene avgrenses også bestemmelsesområder for etter-reformatorkisk arkeologi, hvor bestemmelsene i pkt. 41.4 stiller krav om å ta særskilte hensyn til kulturminner under bakken i Kvadraturen og Bjørvika/Bispevika.



Hensynssone bevaring kulturmiljø

I hensynssone bevaring kulturmiljø inngår større kulturmiljøer av nasjonal, vesentlig regional og lokal interesse. Hensynssonen er todelt, med en sone H570_1 for kulturmiljø generelt, og en sone H570_2 for grønne kulturmiljøer, hvor blant annet arkeologiske kulturminner inngår.

Hensynssone H570_1 omfatter en rekke områder i indre by som representerer verdifulle og gode eksempler på bygningsmiljø fra forskjellige tidsepoker, der det anses særlig viktig å sikre bebyggelsen og/eller sammenhengen mellom bebyggelse og omgivelser/ landskap. Hensynssonen omfatter også områder i ytre by, fra verdifulle kulturlandskap til eldre boligområder og nyere drabantbyer.

Retningslinjer for hensynssonen er gitt i bestemmelsenes pkt. 38.4. Felles for kulturmiljøene i hensynssonen er at nye tiltak bør plasseres og utformes slik at viktige elementer i eksisterende gate-, byroms-, og bebyggelsesstruktur videreføres, gode overganger sikres, og landskapsformer ivaretas.

Innenfor hensynssone H570_2 (grønne kulturmiljøer) ligger det kulturminner i form av gravhauger, bergkunstfelt, steinbrudd, rydningsrøyser, bosetningsspor, bygdeborger, fangstanlegg og kullframstillingsanlegg og/eller kulturlag. Kulturminnene kan være synlige over bakken, eller de kan ligge skjult under markoverflaten. Det er høyt potensial for at det finnes ytterligere kulturminner i områdene som ikke er kjent per i dag.

Landskapsrommet rundt kulturminnene er viktig for forståelsen og opplevelsen av kulturminnene. Landskapskonteksten og sammenhengen mellom kulturminnene må ivaretas og skjottes for å hindre gjengroing, og opprettholde eller tilbakeføre områdenes preg. Eventuelle tiltak må ikke virke skjemmende på kulturminnene/kulturmiljøet. Grønne kulturmiljøer er også sårbare for videre oppstykkning.

Nærmere beskrivelse og begrunnelse av de ulike områdene omfattet av hensynssonen finnes i vedlegg til planen.

Temakart for kulturminneinteresser (T5)

For å gi utfyllende informasjon om hvilke strukturer og særtrekk som danner de mest sentrale kulturmiljøverdiene i områdene som omfattes av hensynssonen, er det utarbeidet et temakart for kulturminneinteresser (T5). De fleste kulturmiljøer vil samtidig ha både eldre, yngre og andre avvikende elementer og verdier som kan være sentrale ved avveiningen av enkelttiltak.

Riksantikvaren har utarbeidet et eget register for byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal verneinteresse, det såkalte NB!-registeret. Temakartet viser Oslos NB!-områder fra 2015 med skravur. Riksantikvaren har sendt ut forslag til nye NB!-områder til høring, som innebærer flere endringer i områdeavgrensninger og antallet områder. I temakart T5 avgrenses også bestemmelsesområder for etter-reformatorisk arkeologi, hvor hensikten er å ta særskilte hensyn til kulturminner under bakken i Kvadraturen og Bjørvika/Bispevika.

Bestemmelsesområde potensial for etter-reformatoriske funn

Funnmateriale fra etter-reformatorisk tid kan ha stor verdi, men er ikke automatisk fredet slik funnmateriale fra før år 1537 er. Kvadraturen og Bjørvika/Bispevika har stort potensial for etter-reformatoriske funn, og er derfor avsatt som bestemmelsesområder hvor det skal tas særlig hensyn til kulturminner under bakken ved tiltak i grunnen. Bestemmelsene i pkt.

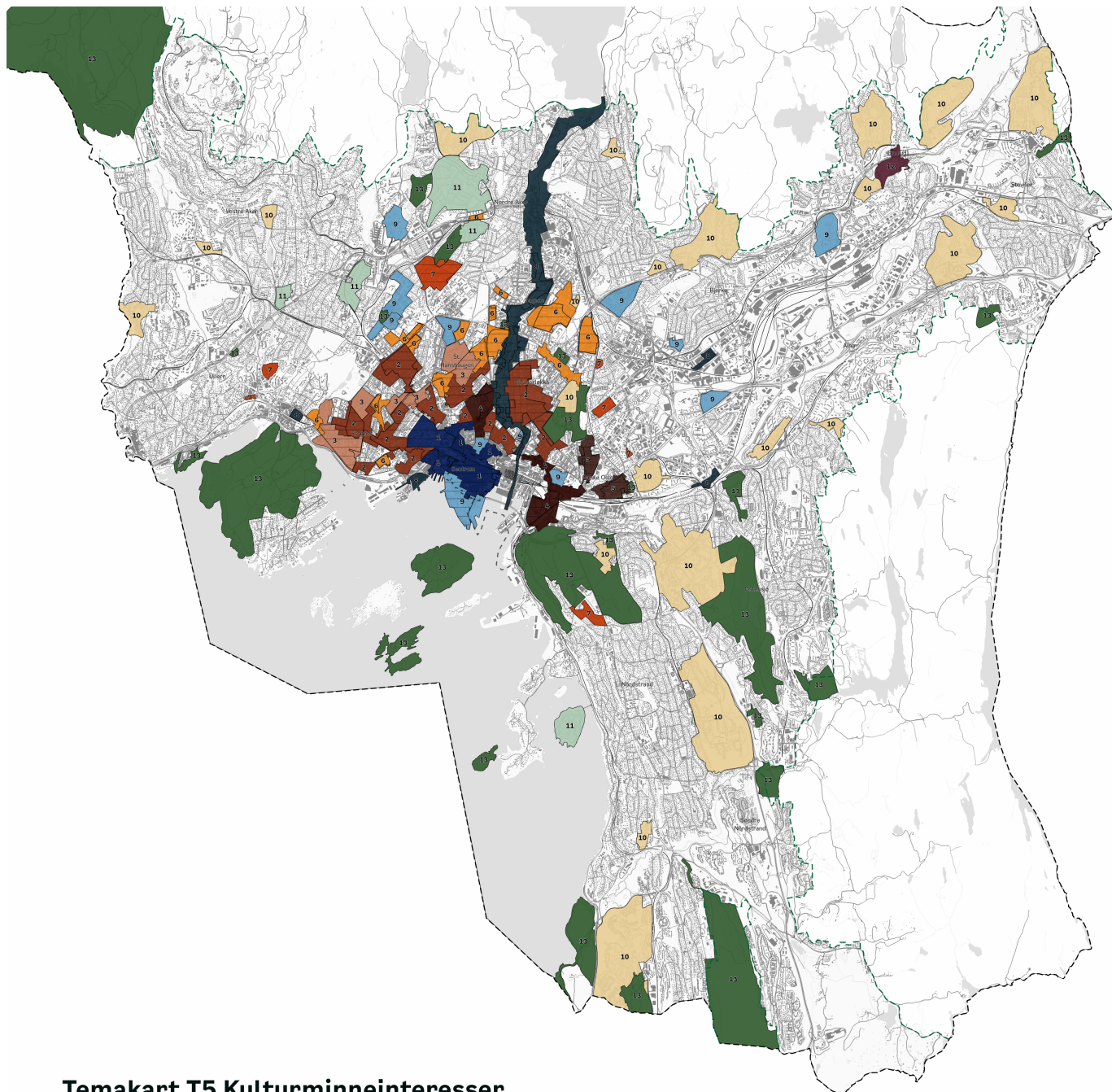
41.4 beskriver nærmere hvilke tiltak som skal søkes unngått. Bestemmelsesområdene vises i plankart 1 og i temakart T5 Kulturminneinteresser.

I Kvadraturen er bystrukturen fra 1600-tallsbyen Christiania i stor grad bevart fram til i dag. Arkeologiske registreringer og utgravninger har påvist at det er bevart kulturlag og arkeologiske strukturer fra perioden 1624-1850 under dagens gater og plasser. Byantikvaren har kartlagt hvor det fortsatt er potensial for å gjøre funn, noe som bla. er regulert inn i områderegulering for gater og byrom i sentrum (Bilfritt byliv).


I Bjørvika/Bispevika er det funnet havnekonstruksjoner, bolverksfundamenter og sjøavsatte kulturlag som inneholder en mengde gjenstander fra middelalderen og fram til moderne tid. Innerst i og på østsiden av Bjørvika er det gjort spesielt mange funn knyttet til tiden mellom slutten av middelalderen og fram til den store bybrannen i 1624, da byen ble flyttet til Kvadraturen.








Temakart T5 Kulturminneinteresser

 Bestemmelsesområde potensial for etter-reformatoriske arkeologiske funn


 Områder med nasjonale kulturminneinteresser (NB-områder) KPA2015

Kulturmiljøer


 Sentrumsmiljøer i hovedstaden [1]

 1800-tallets tette murby [2]

 1800-tallets åpne murby [3]

 Førmoderne bystrukturer [4]


 Trehusforsteder [5]


 De store boligprogrammene - tidlig 1900-tall [6]

 Hagebyer [7]


 Industriområder [8]

 Institusjonsområder [9]

 Etterkrigstidens massebyggeri [10]

 Villaforsteder [11]

 Bydelssentra [12]

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

Områdetyper i temakart T5 Kulturminneinteresser

Sentrumsmiljøer i hovedstaden (Kvadraturen, Hovedstadsområdet, Vika)



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

1800-tallets tette murby



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

1800-tallets åpne murby



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

Førmoderne bystrukturer



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

Trehusforsteder



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

De store boligprogrammene - tidlig 1900-tall



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

Hagebyer



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

Industriområder



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

Institusjonsområder



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

Etterkrigstidens massebyggeri



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

Villaforsteder



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

Bydelssentra



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

Grønne kulturmiljøer (arkeologi, jordbruk, park, friluftsliv)



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

Kapittel 12

Steds- og bokvalitet

12.1 Mål og bakgrunn

I tråd med kommuneplanens samfunnsdel fra 2018 er det et mål at Oslos boligtilbud skal sikre stabile bomiljøer, variert befolkningssammensetning og sosial utjevning mellom ulike områder. En variert boligstruktur over hele byen kan bidra til at man kan bli boende i nabolaget sitt gjennom ulike livsfaser og uavhengig av økonomisk evne. I tillegg vektlegger KPS 2018 videreutvikling av Oslo som en god hverdagsby med gode byrom og lokale møteplasser, som er tilgjengelig for alle.

Lyd- og luftmiljø er viktig for folkehelse og luftkvalitet, og arealplanleggingen skal primært lokalisere arealformål som er følsomme for støy og luftforurensning i tilstrekkelig avstand fra kilden. I fortetningsområder kan det på bestemte vilkår vurderes avvik fra dette.

I byutviklingsstrategien i KPS 2018 presenteres *Hverdagsbyen* som ett av tre perspektiver for utviklingen av Oslo. Dette perspektivet beskriver hva som skal til for å skape attraktive, trygge og sosialt bærekraftige nabolag. KPS 2018 bruker begrepet «nabolagsverdier» for å beskrive hvordan ulike nabolag bør utvikles med forankring i stedets egenart og historie. Fokuset på nabolag ble ytterligere forsterket under pandemien. Med nedstengning og sosial distanse ble nabolaget med ett veldig aktuelt, og behovet for gode nærmiljøkvaliteter ble enda tydeligere.

Økt fokus på sosial bærekraft har gitt en rekke nye og tydeligere bestemmelser i forslag til ny arealdel. I gjeldende arealdel er det en bestemmelse knyttet til boligvariasjon, supplert med en retningslinje om leilighetsnormen. Etablering av torg og møteplasser styres gjennom kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP 17).

For lyd- og luftmiljø hadde KPA 2015 bestemmelser som ga et godt utgangspunkt, men evalueringen av bestemmelsen viser at kravene til bebyggelse i gulsone var for strenge. I tillegg ble det påpekt behov for å gjøre en ny vurdering av hvilke områder som skal inngå i avvikssonen.

12.2 Beskrivelse av forslaget

Sosial bærekraft som premiss for områdeutviklingen

Under KPS 2018 sin satsning på *Hverdagsbyen* fastsettes at sosial bærekraft skal være en premiss for boligbyggingen. Sosial bærekraft setter menneskelige behov i sentrum, legger til rette for like livssjanser og innbyggers deltakelse, tillit, tilhørighet og trygghet. I det inngår stabile bomiljøer med plass til alle, uavhengig av livssituasjon. Bedre sosial utjevning skal tilstrebes blant annet ved at det skal sikres gode oppvekstvilkår, variert boligtilbud, blandet befolkningssammensetning, trygge uteoppholdsareal og tilrettelegges for rimelige boliger. Planprogrammet følger opp disse punktene, og viser også til at sosial bærekraft forutsetter gode og varierte nabolag med lokale møteplasser, nærservice, sosial og kulturell infrastruktur, og generell bymessig kvalitet og gode byrom.

Planforslaget følger opp dette innenfor rammen av plan- og bygningslovens virkemidler. Det gjøres gjennom en rekke nye bestemmelser, der til krav til boligvariasjon er sentralt. Planen legger også grunnlag for gode møtesteder i nærmiljøet, gjennom fastsettelse av en senterstruktur med lokale sentrumsområder og mulighet for nærhandel. Krav til torg og møteplasser, god byform, idrettsarealer, universell utforming og utearealkrav er andre forhold som bygges opp under



Sandakerveien. Foto: Oslo kommune/Plan- og bygningssetaten

en sosialt bærekraftig by. Arealplanlegging alene er imidlertid ikke tilstrekkelig for å nå målene for sosial bærekraft og blandede beboergrupper. Det vil være behov for regelverk og annen tilrettelegging som kan muliggjøre f.eks. alternative eierformer, krav om andel rimelige boliger og tilrettelegging for en tredje boligsektor.

Boområder med kvalitet og variasjon

Oslos boligtilbud er i dag ulikt geografisk fordelt med tanke på størrelser, typer og nærmiljøkvaliteter. Planen har bestemmelser som skal bidra til at nye prosjekter i områder med ensidig boligtilbud kan gi større boligvariasjon. Når flere har mulighet til å bo flere steder i byen, kan det bidra til sosial utjevning mellom områder. En variert boligstruktur i alle deler av byen vil også bidra til stabile bomiljøer og mulighet for å bli boende innenfor samme boligområde selv om boligbehovet endres.

Videre er det gitt bestemmelser som skal bidra til økt kvalitet i nye boligprosjekter. Det er også bestemmelser rettet mot å skape bedre forutsetninger for at barnefamilier skal bli boende i Oslo.

Planforslaget stiller krav til en innledende kartlegging av eksisterende boligtyper- og størrelser. Kommunen har utviklet et nettbasert boligdashbord som er

tilgjengelig for alle. Dette skal gjøre det enkelt å kartlegge eksisterende boligstruktur på ulike geografiske nivåer, for eksempel bydel, delbydel eller skolekrets.

Leilighetsnormen gjelder for bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka og St. Hanshaugen, og skal her være retningsgivende for å sikre boligvariasjon og bokvalitet. Det foreslås en unntaksmulighet, der det vil være mulig å bygge en større andel små leiligheter, eller mindre leiligheter enn normen tilsier, dersom dette suppleres med en forholdsmessig andel boliger på 100 m² eller mer. I ytre by er det i dag ingen konkrete forholdstall for leilighetsfordeling. Unntaksmuligheten i indre by, og mangelen på forholdstall i ytre by, gjør at det er nødvendig å definere en minstestørrelse for ordinære boenheter. Denne bestemmelsen legges ut til høring med to alternativer, der alternativ 1 fastsetter en minstestørrelse på 30 m² BRA, og alternativ 2 fastsetter en minstestørrelse på 35 m² BRA.. Alternativ 2 kan medføre behov for justering av bestemmelsene i pkt. 9.1 g og pkt. 9.2 b.

Bestemmelsene har krav til enkeltrom og felles hovedfunksjoner for bofelleskap og ved oppdeling av boliger. Det er også aktuelt med ulike former for samlokaliserte boliger, som kan ha stor variasjon i utforming og bruk. Reguleringsformålet for slike

boliger vil avhenge av en konkret vurdering av det konkrete tiltaket, blant annet antall samlokaliserte boliger, antall ansatte, type omsorgstjeneste og trafikkbelastning mm.

De senere årenes økte fokus på deling og sosial bærekraft har satt ulike typer sosiale boformer på dagsorden. I planforslaget sikres et minimum av fellesskap i alle nye prosjekter med mer enn 15 boenheter, gjennom krav til å avsette en viss andel av prosjektets størrelse til felles innendørs arealer. Utforming og innhold i fellesarealene vil avgjøres av det enkelte prosjektet.

Det kan også være andre alternative boligtyper som kan bli aktuelle. I innovasjonsdistriktene er det ønskelig med student- og forskerboliger, og her kan det også bli testarenaer for innovative boligtyper. Eksempelvis kan «bokaler», der en kombinerer bolig og næringslokale i en enhet, testes ut.

Minstestørrelse for boenhet kan fravikes for etablering av studentboliger som driftes av samskipnad eller med tinglyst heftelse på studentboligdrift. For andre alternative boligtyper gjelder de samme kvalitetskravene som for ordinære boliger.

Universell utforming

Plan- og bygningsloven fastsetter at prinsippet om universell utforming skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen, og dette prinsippet er også

nedfelt i forslag til ny arealdel. Universell utforming betyr i denne sammenheng at arealbruken skal tilrettelegges slik at områder og bebyggelse kan brukes av alle i så stor utstrekning som mulig.

Planforslaget har bestemmelser med krav til at reguleringsplan skal redegjøre for hvordan universell utforming skal sikres, og til plan- og byggesaker skal beskrive hvordan universell utforming er vurdert opp mot andre hensyn. Dette skal bidra å sikre at universell utforming vurderes i alle saker, og til å synliggjøre hvordan utfordringen er løst.

Bestemmelsene har også krav om at det offentlige gang- og turveinettet som hovedregel skal utformes i samsvar med krav til universell utforming. Unntak fra denne hovedregelen kan f.eks. være relevant der universell utforming ville medføre utilbørlige inngrep i natur- eller kulturverdier.

Torg, møteplasser og uteoppholdsareal

Torg og møteplasser

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



møteplass, gis det tilsvarende føringer for utbygging som er større enn 40 000 m² BRA.

I forslag til ny arealdel er det foreslått en tilsvarende bestemmelse for utviklingsområde U2-U5, men der kravet om fem prosent trer inn uavhengig av størrelsen på prosjektet. Utviklingsområdene mangler ofte opparbeidede byrom, og hensikten med denne bestemmelsen er å sikre at det settes av areal til dette uavhengig av størrelsen på prosjektene. Det er også gjort en presisering om at kravet gjelder både bolig og arbeidsplassintensiv næring.

Uteoppholdsareal

I planforslaget er fellesbestemmelsene om uteoppholdsareal utvidet til å omfatte uteoppholdsareal for sykehjem. I tillegg er kvalitetskravene oppdatert med krav om at arealene skal være naturbasert og at det skal ta hensyn til lokalklima og tilbys både sol og skygge.

For barnehage og skole er det tatt inn en ny bestemmelse som spesifiserer hvilke bruksmuligheter uteoppholdsarealene skal ha. De får også en retningslinje om at det ved etablering av nye eller utvidede skoler bør legges til grunn et uteareal på 15 m² per elev, og at avvikskriteriene i kommunens norm skal følges ved avvik. Det pågår arbeid med en ny norm for uteareal ved skoler, og denne bestemmelsen og retningslinjen må ses i lys av den når den vedtas. Det er også gitt en retningslinje om at det ikke bør brukes plastmaterialer i utearealene. Det finnes nå gode løsninger med plastfrie materialer som tilfredsstiller kravene til universell utforming.

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

Spesielt om uteoppholdsareal for bolig i K1

I KPA 2015 var det gitt en generell bestemmelse om uteareal. Erfaring med denne generelle utformingen er at det i noen tilfeller har gjort det vanskelig å følge opp krav til uteoppholdsareal i byggesaker som går direkte på kommuneplan. Dette utløser behovet for mer spesifikke krav til uteoppholdsareal for konsolideringsområder i tett by (K1).

Planen har derfor i bestemmelsenes pkt. 21.4. tatt inn egne krav til uteoppholdsareal for K1-områdene. Hensikten med bestemmelsen er å sikre minstekrav til uteoppholdsareal der slike krav ikke er regulert. Den skal sikre gode og solfylte leke- og oppholdsareal

for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper så langt det er mulig i disse områdene.

Lyd- og luftmiljø

Støy og luftforurensning gir fortsatt store utfordringer for bokvalitet og byutvikling, og den påvirker folkehelse og livskvalitet negativt. For å håndtere disse utfordringene kartlegger kommunen jevnlig støy- og luftsituasjonen, og utarbeider handlingsplaner med tiltak. Statlige planretningslinjer for støy og luft legges til grunn i arealplanene.

Bestemmelsene for lyd- og luftmiljø (pkt. 23) er knyttet til soner som viser belastningen av støy eller luftforurensning. Oppdatert støysonekart skal utarbeides, men vil ikke foreligge før høsten 2023. Endringen i sonene antas å ikke være større enn at gjeldende støysonekart for biltrafikkstøy gir et omtrentlig bilde av situasjonen, og til høringen inngår derfor disse sonene i temakart T6 Støy. Det er sannsynlig at det oppdaterte støysonekartet vil vise noe bedre lydforhold enn det gjeldende kartet, og at støysonene derfor kan bli noe redusert. Oppdaterte støysoner vil tas inn i temakartet før planen vedtas.

Oppdatert kart for luftforurensning vil ligge som faglig temakart i kommunens planinnsyn, men ikke direkte knyttet til kommuneplanen.

Det bør ikke plasseres følsomme arealformål i støy- og luftsonene. Det tillates etablert slike formål i sonene under gitte vilkår, som angitt i bestemmelsene. For rød sone er tillatelsen begrenset til fortetningsområder. Fortetningsområdene omfatter sone for framtidig tett by, utviklingsområdene U2-U4 og prioriterte stasjonsnære områder, jf. temakart T6 Støy. Her veier hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging noe tyngre enn beskyttelse mot støy. Plassering av følsom arealbruk i områder med samlet høy forurensning fra støy og luft, kan bare tillates etter en grundig utredning av helsekonsekvenser.

De stille områdene i KPA 2015 er i hovedsak videreført i planforslaget, med en bestemmelse om at støynivået ikke skal forverres, men søkes forbedret i disse områdene, jf. bestemmelsene pkt. 23.4. Stille område langs Lysakerelva er i planforslaget utvidet til å omfatte også Sollerud. Det redegjøres nærmere for dette i eget notat, jf. vedlegg. Disse områdene vises i temakart T6 Støy.

Kapittel 13

Næring

13.1 Mål og bakgrunn

Kommuneplanens samfunnsdels mål for næringsutvikling knytter seg både til klimavennlig lokalisering av virksomheter, og til å sikre et økt mangfold av arbeidsplasser for byens befolkning og for et framtidsrettet næringsliv. En viktig del av dette er ivaretagelse av, og tilrettelegging for det produserende næringslivet. Videre er et av delmålene i *Campus Oslo – strategi for utvikling av kunnskapshovedstaden* å sikre rom og tilrettelegge for næringsutvikling rundt byens sterkeste kunnskapsmiljøer. Det er derfor et viktig mål at kommuneplanens arealdel sikrer areal til ulike typer næringsliv på riktig sted i byen.

De siste årene har kommunen utarbeidet flere strategiske planer der næringsutvikling løftes fram som en viktig del av byplanleggingen. Særlig har strategisk plan for Hovinbyen vært viktig for å skape økt oppmerksomhet om det allsidige og det arealkrevende næringslivet. Parallelt med arbeidet med KPS 2018 pågikk også arbeidet med Campus Oslo – strategi for utvikling av kunnskapshovedstaden (vedtatt i januar 2019), der koblingen mellom kunnskapsutvikling, næringsutvikling og byutvikling var en viktig ambisjon.

KPS 2018 gir derfor sterke føringer for at næringsutvikling vies mer plass i den nye arealdelen, og definerer tre hovedoppgaver for det videre arbeidet: Vurdere om enkelte områder skal spisses mot terminalrettede virksomheter, vurdere føringer som sikrer ivaretagelse av det allsidige næringslivet i utviklingsområder som skal ha blandet bebyggelse, og vurdere nye føringer for institusjonelle utviklingsområder (U5) som både ivaretar institusjonenes behov og bidrar til utviklingen av flerfunksjonelle innovasjonsdistrikter. Det skal vurderes om det er hensiktsmessig å etablere U5-områder andre steder i byen.

I tillegg angir også Campus Oslo konkrete oppfølgingsoppgaver til arbeidet med ny arealdel. Disse knytter seg primært til å sikre arealer til kunnskapsintensivt næringsliv og legge til rette for utviklingen av innovasjonsdistrikter.

Sirkulærøkonomi har fått økt fokus de siste årene, og legger også premisser for næringsutviklingen. En utfordring er å motvirke gentrifisering av det næringslivet som inngår i den sirkulære økonomien. Videre er det nødvendig å tilrettelegge for nye sirkulære forretningsområder.

13.2 Beskrivelse av forslaget

Arealdelen skal legge til rette for et framtidsrettet og mangfoldig næringsliv, der både arealbehov og lokaliseringspreferanser er ukjent. Rammene må derfor være robuste og fleksible, samtidig som de styrer arealbruken i en klimavennlig retning. Hovedgrepet for å styre næringsutviklingen er derfor å sikre nok arealer på de rette stedene. Dette gjøres gjennom generelle bestemmelser for lokalisering av virksomheter, tilrettelegging for et mangfoldig arbeidsmarked og utvikling av innovasjonsdistrikter. Videre styres næringsutviklingen gjennom bestemmelser knyttet til ulike kategorier utviklingsområder.

Handel og lokal tjenesteyting er også en viktig del av Oslos næringsliv. Temaet beskrives i kapittel 14, men bestemmelsene er plassert sammen med de generelle bestemmelsene om næringsliv, ettersom det er overlapp på flere punkter.

Å sikre arealer til andre næringsrelaterte funksjoner inngår også i næringstemaet. Alnabru opprettholdes som godsterminal i Oslo. For å legge til rette for en effektiv og bærekraftig godshåndtering er det avsatt

utviklingsområder for arealkrevende næring (U6) tett på Alnabru, som gir mulighet for utvidelse av terminalrettede funksjoner.

Videre har arealdelen føringer for bylogistikk og bydrift gjennom bestemmelser for varelevering, sam- og omlastterminaler, oppstillingsplasser til nyttekjøretøy, ladeinfrastruktur for tunge kjøretøy og massehåndtering. Bestemmelsene for disse temaene er delvis samlet i eget kapittel om bylogistikk og bydrift, men også knyttet til klimabestemmelsene. De ligger derfor ikke samlet i bestemmelsesdokumentet.

Det er utarbeidet et felles temakart T2 Handel og næringsliv.

Variert næringsstruktur

For å tilrettelegge for et mangfoldig næringsliv skal det gjøres en kartlegging av det eksisterende næringslivet i plan- og byggesaker der det stilles krav om stedsanalyse. Kommunen har utviklet et nettbasert næringsdashbord som er tilgjengelig for alle. Dette skal gjøre det enkelt å kartlegge eksisterende næringsstruktur på ulike geografiske nivåer, for

eksempel bydel, delbydel eller skolekrets.

Ulike bedrifter har ulike arealbehov. Det er derfor en viktig oppgave å sikre ulike størrelser når nye næringslokaler etableres. Særlig på bakkeplan er det viktig å sikre variasjon, fordi det gir en større bredde i tjenestetilbudet og et mer variert grunnlag for byliv. Det er derfor gitt en bestemmelse om at det skal sikres variasjon i størrelse for næringslokaler i første etasje.

For å sikre et mangfoldig næringsliv er det også viktig å legge til rette for at det eksisterende næringslivet kan bli værende i byen. Det finnes mange eksempler på at mindre virksomheter presses ut av sentrale deler av byen til fordel for etablering av boliger. Også i nye byutviklingsprosjekter i den åpne byen presses det eksisterende næringslivet stadig lengre ut. Den nye arealdelen søker å motvirke denne utviklingen ved å avsette egne utviklingsområder der næringslivets arealbehov skal ivaretas. Det foreslås også en bestemmelse som skal hindre bruksendring fra strøkstjenlig virksomhet til bolig i førsteetasjer.





StartupLab, Oslo Science City. Foto: Nikolai Kobets Freund/Oslo kommune

Etter vedtaket av Campus Oslo er tre innovasjonsdistrikter under utvikling:

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

Innovasjonsdistrikter er større geografiske byområder hvor kunnskapsinstitusjoner og kunnskapstunge næringer samler seg og samarbeider med gründere, inkubatorer, investorer og det offentlige. Målet er å fremme innovasjon, kreativitet og kommersialisering av ideer og kunnskap. Innovasjonsdistriktene skal bidra til å se kunnskapsutvikling, næringsutvikling og byutvikling i sammenheng.

Det er knyttet både bestemmelser og retningslinjer til utviklingen av innovasjonsdistriktene. Disse går primært på behovet for helhetlig utvikling av områdene, og at det skal legges til rette for at innovasjonsdistriktene kan brukes som test- og demonstrasjonsarena. Det er også retningslinjer som oppfordrer til at student- og forskerboliger skal vurderes innpasset som en del av utviklingen. PBEs stedsanalyser for OSC og HSO utgjør en del av kunnskapsgrunnlaget for føringene for innovasjonsdistriktene. Avgrensingene fra stedsanalysene er lagt inn i temakart for handel og næringsliv (T2). For innovasjonsdistriktet Punkt Oslo er det ikke gjort stedsanalyse, og det er heller ingen avgrensning av området.

Lokalisering av virksomheter

Lokalisering av virksomheter skal skje etter prinsippet om «rett virksomhet på rett sted», også kalt ABC-prinsippet. Prinsippet følger av statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, med mål om et konsentrert utbyggingsmønster og miljøvennlige reiser.

ABC-prinsippet innebærer at **arbeidsplass- og besøksintensiv næring (kategori A)** lokaliseres sentralt i byen, nær effektive kollektive transportmidler og med god gang- og sykkeltilgjengelighet fra området rundt. Dette legger til rette for at de som arbeider eller besøker funksjoner som sykehus, sykehjem og helsehus kan benytte grønn transport på sine reiser. I bestemmelsene er det listet opp i hvilke områder arbeidsplassintensivt næringsliv kan etableres. Det er også en presisering for arbeidsplassintensive virksomheter som henvender seg til et regionalt arbeidsmarked. Denne typen arbeidsplasser er særlig avhengig av et godt regionalt kollektivtransportnett for å nå hele bolig- og arbeidsmarkedet i regionen.

I motsatt ende av skalaen skal **arealkrevende næring med få ansatte og/eller besøkende (kategori C)** lokaliseres lenger ut i byen. Ofte er det knyttet en del utfordringer rundt trafikk, støy, lukt og forurensing til denne typen virksomheter, og de lar seg dermed ikke integrere i bystrukturen på en enkel måte. Produksjonsvirksomhet, renovasjonsanlegg, handel med plasskrevende varer, virksomheter innen agentur og engros, bylogistikkterminaler, oppstillingsplasser for bydrift- og nyttekjøretøy og ladeinfrastruktur for tunge kjøretøy er eksempler på arealkrevende virksomheter. Bussanlegg og trikke- og T-banebaser inngår i dette. I planen er det gitt bestemmelser

om at denne typen næringsliv kun kan etableres i U6-områdene.

Mellom disse to kategoriene finnes **det allsidige næringslivet (kategori B)**. Denne typen næringsliv har verken entydige arealbehov eller lokaliseringpreferanser, men omfatter gjerne næring med behov for kombinasjonslokaler, som for eksempel verksteder, lager og småindustri i kombinasjon med kontorlokaler. Mobile tjenesteytere og andre håndverksbedrifter inngår ofte i denne kategorien. Denne typen næringsliv kan lokaliseres i sentrale områder når besøksintensitet og arealbehov tilsier det, og bør lokaliseres lenger ut i byen dersom de medfører økt belastning for omgivelsene i form av for eksempel luftforurensing, lukt, støy eller økt trafikk. Ettersom det er stor bredde i hva som faller innunder kategorien allsidig næringsliv er det gitt bestemmelser som knytter seg opp til grad av arbeidsplass- og/eller besøksintensitet og belastning for omgivelsene.

Sikre arealer til et framtidsrettet næringsliv

For å oppnå synergier mellom virksomheter og knytte kunnskapsmiljøer og etablert næringsliv tettere sammen, er det viktig å sikre nok arealer til at oppstartsbedrifter, gründere og større bedrifter kan lokalisere seg i nærheten av der kunnskapen produseres og utvikles. Dette kan være kunnskapsinstitusjoner, men også næringsliv med stor grad av forskning og utvikling. Det er en utfordring at det ikke er nok arealer for næringsutvikling tett på de store kunnskapsmiljøene, og det fører blant annet til at oppstartsbedrifter ikke har mulighet til å bli værende når de vokser seg større.

En annen utfordring er at fortettingen av byggesonen presser det arealkrevende og det mer allsidige næringslivet stadig lenger ut av byen. Det er viktig at slike funksjoner beholdes i byen og gis en forutsigbar ramme for utvikling, både for å sikre en effektiv bydrift, bidra til et mer mangfoldig tilbud av arbeidsplasser til byens befolkning og beholde næringsliv som gir grunnlag for å skape framtidens arbeidsplasser.

I arealdelen er det satt av tre ulike kategorier utviklingsområder som skal sikre rom for næringsutviklingen i Oslo: U4, U5 og U6. I tillegg overtar K2 funksjonen til en del av de institusjonelle utviklingsområdene i KPA 2015.

U4-områdene er særlig tiltenkt det allsidige næringslivet. Kategorien er nærmere beskrevet i kapittel 6. Utover bestemmelsene knyttet til

utviklingen av disse områdene, blir det allsidige næringslivet også ivarettatt gjennom bestemmelsene knyttet til lokalisering av virksomheter og variasjon i næringsstrukturen.

De fleste av de institusjonelle utviklingsområdene fra KPA 2015 er videreført, men er plassert i kategorien **konsolideringsområde K2**. I tillegg utpekes flere andre kunnskapsinstitusjoner som K2-områder. Utviklingspotensialet i disse områdene er begrenset, men det er likevel viktig å sikre handlingsrom for at kunnskapsinstitusjonene kan videreutvikles og gis en forutsigbarhet. K2-kategorien signaliserer at utviklingen skal skje innenfor rammene av dagens bebyggelse og formål.

Begrepet **U5-områder** videreføres, men dette blir nå utviklingsområder for arbeidsplassintensiv næringsliv tett på eksisterende kunnskapsmiljøer. Bestemmelsene for arealbruk i disse områdene prioriterer næringsformål, og det legges ikke opp til større grad av boligbygging. Dette vil bidra til forventningsavklaring, men også gi en bedre forutsigbarhet for grunneiere og næringslivet.

I tillegg til U5- og K2-områdene er det i arealdelen retningslinjer for videreutvikling av byens Campusområder. Disse områdene er ikke avgrenset, men kartfestet som punkt i temakart T2 Handel og næringsliv.

Med unntak av Ullevål sykehus ligger samtlige U5-områder innenfor innovasjonsdistriktene Oslo Science City (OSC) og Hovinbyen Sirkulære Oslo (HSO). Innenfor OSC ligger det også flere K2-områder, et U2-område og et U4-område, mens det i HSO ligger både U2, U3, U4 og U6, i tillegg til U5. Bakgrunnen for denne forskjellen er næringsstrukturen i de to områdene, sammen med mål om å ivareta det arealkrevende, produserende næringslivet i Hovinbyen. I sentrum er OsloMet markert som K2, mens andre kunnskapsinstitusjoner er angitt som Campusområder.

I Campus Oslo stilles det krav om at det skal utarbeides en helhetlig handlingsplan for hvert av innovasjonsdistriktene. Det er ikke entydig at dette gjelder arealbruk. Det er imidlertid stort behov for helhetlige planvurderinger for innovasjonsdistriktene, og det knyttes derfor krav til felles plan for utvikling av U5-områdene.

U6-områdene skal det sikres plass til allsidig næring, arealkrevende virksomheter og funksjoner som krever god tilgang til hovedveinett, terminal eller baneinfrastruktur.

Kapittel 14

Handel og tjenesteyting

14.1 Mål og bakgrunn

Kommuneplanens samfunnsdel løfter fram Hverdagsbyen som ett av tre perspektiver på hvordan Oslo skal utvikles. Et godt lokalt handels- og tjenestetilbud i gang- og sykkelavstand fra der folk bor er viktig for å få til dette. I tillegg er det viktig for å nå klimamål om reduserte klimagassutslipp knyttet til bilbruk, og det styrker den sosiale bærekraften ved å bidra til å skape lokale møteplasser og levende nabolag og bysentre.

Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner (KDP 14) definerer fire målsetninger som videreføres i den nye arealdelen:

- Byens befolkning skal ha et godt og velfungerende handels- og tjenestetilbud i rimelig avstand fra boligen.
- Handelssentrene skal ha gang- og sykkeltilgjengelighet for flest mulig samt god tilknytning til kollektivsystemet.
- Oslo skal ha en robust senterstruktur som vektlegger utvikling av livskraftige og attraktive handelssentre og møteplasser.
- Oslo sentrum skal ha posisjon som det dominerende, regionale senter.

I dag er det *Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner (KDP 14)* som styrer lokalisering og dimensjonering av handels- og tjenestetilbudet i Oslo. KDP 14 er primært et verktøy for å styre utviklingen av kjøpesentre, og definerer en senterstruktur med tre nivåer. Det er kun tiltak med mer enn 4 000 m² BRA handel som omfattes av planen. I tillegg vektlegger planen behovet for å redusere transportbruk. Med blant annet Hverdagsby-perspektivet fra KPS 2018 flyttes fokus fra senterutvikling til å bygge nabolag. Stedsutvikling, byliv og attraktive byområder blir da like viktig som å redusere transportbruk.

Kunnskapsgrunnlaget fra kommunedelplanen er over 20 år gammelt. Plan- og bygningsetaten og Viken fylkeskommune har fått utarbeidet et oppdatert kunnskapsgrunnlag om status og utvikling av handels- og tjenestenæringen i Oslo (vedlegg 16), samt et verktøy for dimensjonering og lokalisering av handel og tjenesteyting. Dette gir muligheter for å ta inn tydeligere bestemmelser for lokalisering, dimensjonering og utforming av handels- og

tjenestetilbud i ny KPA. Gjennom det gis det bedre grunnlag for å nå målsetningene om redusert transportbehov og utviklingen av gode nabolag og bærekraftige lokalområder.

Målene i KDP 14 videreføres, men i ny arealdel strammes det inn på hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsene. I tillegg foreslås en jevnere fordeling av sentrumsområder, og et tydeligere skille mellom de ulike nivåene i senterstrukturen.

14.2 Beskrivelse av forslaget

Ny teknologi, økt digitalisering og nye forbrukerpreferanser og forbrukeradferd gjør at samfunnet antagelig står overfor store endringer i varehandelens rolle i byutviklingen og i tilhørende areal- og transportbruk. Samtidig har koronapandemien tydeliggjort hvor viktig gode nabolag er, og hvilken rolle det lokale handels- og tjenestetilbudet har for hvor og hvordan folk lever livene sine.

Ett av målene for planen er derfor å bidra til at alle deler av byen skal ha et tilstrekkelig tilbud av handel og tjenester innenfor rimelig gå-, sykkel- og kollektivavstand. Samtidig er det viktig at sentrumsområdene som utvikles er levedyktige, og at de ikke fører til økt biltrafikk. For mange vil økt avstand til et tilstrekkelig handels- og tjenestetilbud gjøre at de velger bil framfor gange, sykkel eller kollektiv. Det vil si at for at et lokalt tilbud skal være tilstrekkelig må det stå i forhold til kundegrunnlaget. Det må ikke overdimensjoneres, og på den måten tiltrekke seg reisende i bil, og heller ikke underdimensjoneres, og føre til at folk reiser med bil ut av området for daglige gjøremål.

Hverdagslige gjøremål må ligge innenfor en akseptabel gangavstand. Hva som er akseptabel gangavstand varierer fra person til person, og avhenger av både gangforhold, årstid og utforming av omgivelsene. Det er likevel vanlig å bruke 500-1 000 meter som rimelig avstand.

I den tette byen er det et jevnt tilbud av handel og tjenester, og utenfor Oslo sentrum er det gjerne en

høyere konsentrasjon i enkelte områder, med attraktive forbindelser mellom delområdene. Den tette byen skal utvides både vestover mot Skøyen, og østover mot Økern og Ensjø. I temakart for handel og næringsliv (T2) er derfor disse områdene innlemmet i det som kalles sone for framtidig tett by. Dette området anses i ny arealdel som ett sammenhengende handelsområde.

I den åpne byen er det stedvis stor avstand mellom sentrumsområder. Her vil kort avstand og konsentrasjon av tilbud være svært viktig for at handels- og tjenestetilbudet blir et samlingspunkt i nabolaget. Det er en fordel om slikt tilbud samlokaliseres med andre lokale målpunkt, som skoler og barnehager, idrettshaller og andre lokale møteplasser. Det må også ligge i nærhet av holdeplass for kollektivtransport, for at det skal være enkelt å ta handleturen på vei hjem fra jobb. I arealdelen kalles slike sentrumsområder **nabolagssentrum**. I temakart T2 Handel og næringsliv er det pekt ut 38 nabolagssentre i Oslo.

Det er også behov for større sentrumsområder med et bredt utvalg av varer og tjenester, gjerne



samløkalisert med kontorer for arbeids- og velferdstjenester, bydelsadministrasjon, svømmehall, bibliotek eller andre viktige målpunkt for en større del av lokalbefolkningen. For et bredere tilbud kan man akseptere lengre gang- og sykkelavstand, men det er desto viktigere at sentrumsområder ligger ved en holdeplass for et høyfrekvent kollektivtransporttilbud. I arealdelen kalles slike sentrumsområder **områdesentrum**. I temakart T2 Handel og næringsliv er det pekt ut 17 områdesentre i Oslo.

Både for nabolagssentrum og områdesentrum er det knyttet **bestemmelser for dimensjonering av tilbudet** i ny arealdel. Verken områdesentrum eller nabolagssentrum har en gitt størrelse, men avhenger av hvor mange som bor i nærområdet. Retningslinjene angir at kundegrunnlaget til et områdesentrum beregnes ut fra befolkningen som bor innenfor 2 500 meter fra sentrumsområdet, mens kundegrunnlaget for et nabolagssentrum beregnes ut fra befolkningen som bor innenfor 1 000 meter. I områder med høy konsentrasjon av arbeidsplasser vil det være relevant å vurdere hvordan dette påvirker kundegrunnlaget i tillegg. Andre vurderingskriterier er områdets plassering i sentrumshierarkiet – et områdesentrum i randsonen av den tette byen vil kanskje ha større tiltrekningskraft enn et områdesentrum i den åpne byen. Også bredden i tilbudet i sentrumsområdet og nærliggende områder må inngå som vurderingskriterier.

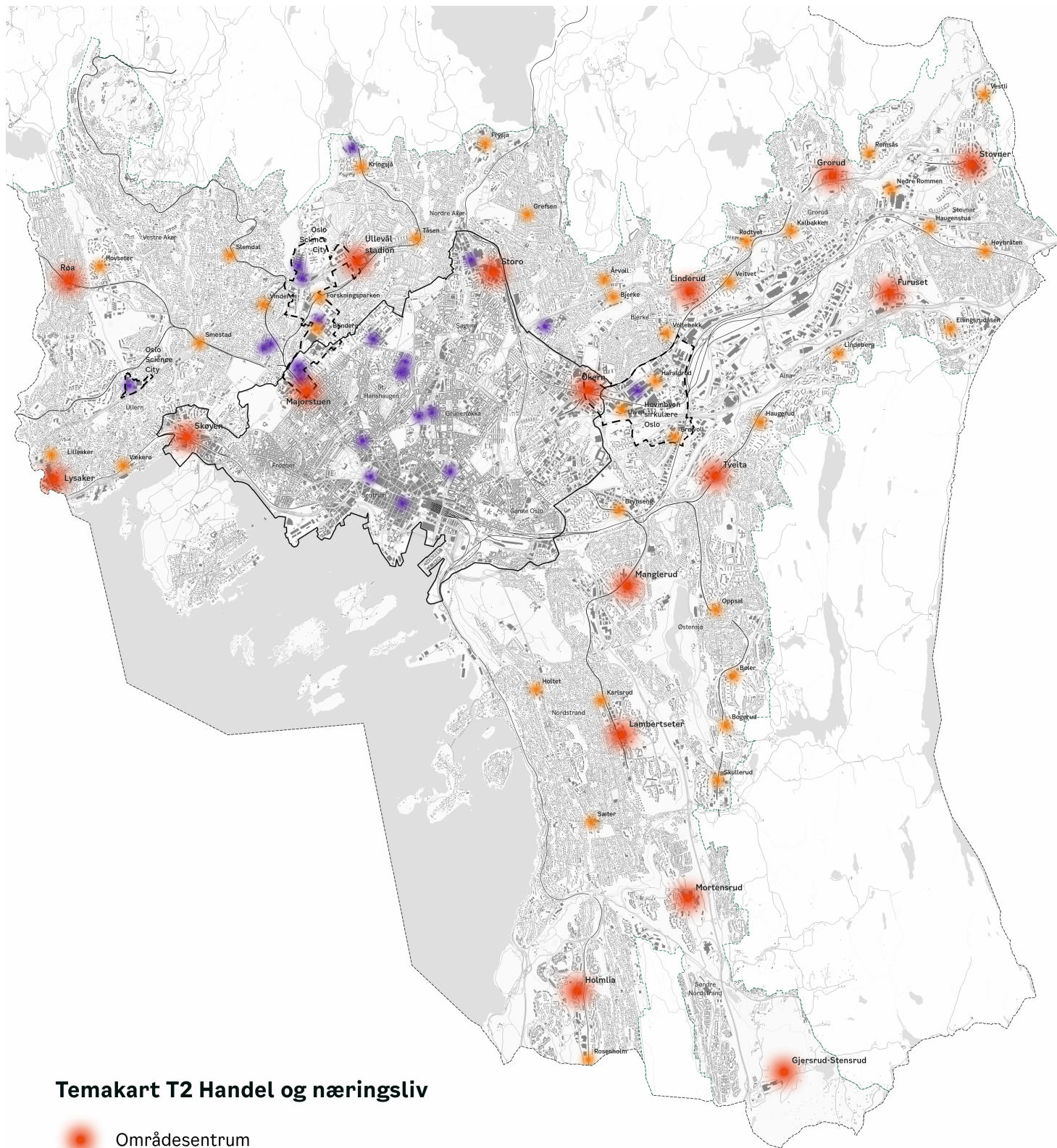
Ny arealdel har også **bestemmelser om utforming av sentrumsområdene**, med føringer om at de skal utformes slik at de bidrar til byliv og kvalitet, og at de ikke blir for store i utstrekning. Det er ikke satt konkrete tall for hva som er hensiktsmessig størrelse, men gitt retningslinjer om at 250 meter fra ytterpunkt til ytterpunkt kan være et godt utgangspunkt for planleggingen. Det presiseres også at det ikke tillates at handel og tjenesteyting plasseres i introverte bygninger. Intensjonen bak denne bestemmelsen er å unngå klassisk kjøpesenter- eller bigbox-utforming, med få innganger, lukkede fasader og lite aktivitet i gatene rundt. Flere bestemmelser om utforming er også gitt under bestemmelser for byggeområder.

I KDP 14 er det kun tiltak over 4 000 m² BRA som omfattes av planen. I ny arealdel **senkes grensen for tiltak som omfattes til 1 500 m² BRA**, og gjelder for all ny etablering eller utvidelse av handels- og tjenestetilbud som gir et samlet BRA på 1 500 m² eller mer. Dette inkluderer eksisterende tilbud. Det er kun i områder angitt som sone for framtidig tett by, nabolagssentrum eller områdesentrum at det er tillatt å etablere et handels- og tjenestetilbud med

et samlet BRA over 1 500 m². Tilbud med samlet BRA på under 1 500 m² kan tillates over hele byen for å legge til rette for dagligvarebutikker, eventuelt med noe tjenestetilbud, der det ikke er grunnlag for nabolagssentrum. Områder der det kan være aktuelt å etablere et dagligvaretilbud utenfor angitte sentrumsområder er særlig småhusområder i den åpne byen. Det kan også være utviklingsområder, og/eller områder der et lokalt handels- og tjenestetilbud vil kunne betjene næringslivet i området, og/eller reisende, som Alna stasjon, Helsefyr, Grorud stasjon osv.

Handel- og tjenestetilbud har et stort potensial som lokal møteplass. Det er ikke ønskelig at det vokser fram klynger med flere butikker under 1 500 m² BRA som ødelegger dette potensialet, og det skal derfor sikres at slike tilbud ligger i rimelig avstand fra hverandre. På denne måten styrkes nabolagssentret som den lokale møteplassen, samtidig som alle får et tilstrekkelig tilbud av dagligvarer tett på der de bor.

Handel med plasskrevende varer med få besøkende følger samme lokaliseringsprinsipp som arealkrevende virksomheter med få ansatte, jf. bestemmelse om lokalisering av virksomheter. Av dette følger det at samlokalisering med besøksintensiv virksomhet ikke tillates, ettersom slik virksomhet skal lokaliseres sentralt og med god kollektivtilgjengelighet. Bestemmelsene er ment å sikre at besøksintensive virksomheter i plasskrevende konsepter, blant annet forhandlere av møbler, hvitevarer og elektronikk, bigbox-varehus, og byggevarehus med stor andel småvarer ikke lokaliserer seg i områder som først og fremst nås med bil. Dette er i tråd med samordnet areal- og transportplanlegging, og følger prinsippet om rett virksomhet på rett sted.



Temakart T2 Handel og næringsliv

- Områdesentrum
- Nabolagsentrum
- Sone for fremtidig tett by
- Innovasjonsdistrikter
- Campusområder

Kapittel 15

Opphevelse av kommunedelplaner

Ved varsel om oppstart av arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel ble det også varslet at kommunen vurderer å oppheve noen kommunedelplaner. Det gjelder Kommunedelplan 1 og 9 for Skøyen (vedtatt i 1988 og 1994), Kommunedelplan 7 Næringskorridor syd (vedtatt i 1994) og Kommunedelplan 12 Lofsrud – Mortensrud (vedtatt i 1998). Bakgrunnen for varselet er at disse kommunedelplanene nå er utdatert eller er erstattet av nyere planer.

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

Områdereguleringen dekker det meste av kommunedelplanen, og områdene som ikke inngår er småhusområder der det ikke legges til rette for vesentlig utbygging. Forslag til områderegulering er nå ferdigstilt og oversendt til politisk sluttbehandling. Når denne planen er vedtatt vil den gjelde foran kommunedelplanen. Kommunedelplanen anbefales derfor opphevet.

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

Kommunedelplan Næringskorridor syd viser både næringsområder og grønnstruktur langs E6 mot sør, samt ved Skullerud. Noen av områdene som er avsatt til næring er regulert og bebygd, mens andre fortsatt

er ubebygde. Det er usikkerhet knyttet til framtidig arealbruk i disse områdene, og det er behov for en mer grundig vurdering før det tas stilling til om kommunedelplanen bør anbefales opphevet.

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

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

Kapittel 16

Forutsigbarhetsvedtak

Jf. plan- og bygningsloven § 17-2

16.1 Forutsetninger for utbygging

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

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

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

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



16.2 Kommunens forventninger til utbyggingsavtaler

Juridiske rammer

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

Geografisk avgrensning

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

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

Hovedprinsippet om finansiering

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

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

Boligpolitiske forhold og bygningers utforming

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

Prosessuelt

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

Frivillighet

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

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



Konsekvensutredning og ROS-analyse

Del 3

A decorative graphic in the bottom right corner consisting of several geometric shapes: a large light blue circle on the left, a smaller light blue circle to its right, and three light blue L-shaped blocks of varying sizes arranged in a stepped pattern to the right of the smaller circle.

Kapittel 17

Hovedtrekk i konsekvensutredning

Konsekvensutredningen skal vurdere og beskrive planens virkninger for miljø og samfunn, og gjøre det mulig for høringsinstanser og befolkningen generelt å vurdere kvaliteten på beslutningsgrunnlaget. Dokumentet inneholder den formelle konsekvensutredningen iht. forskrift om konsekvensutredninger, og omfatter alle større endringer knyttet til utviklingsområder, mulighet for høyhus og opphevelse av kommunedelplaner. I tillegg redegjøres det for prosess, alternativsvurderinger og virkninger av en rekke endringer som ikke utløser krav til formell konsekvensutredning.

Konsekvensutredningen er laget for de utredningstema som er fastsatt i planprogrammet, og for de deler av planen som kreves i planprogrammet og i forskrift om konsekvensutredning.

Oppsummering

Planforslaget opprettholder hovedtrekk i arealbruken fra tidligere planer, ved at den viderefører arealstrategien og ved at all ny utbygging skal skje innenfor eksisterende byggesone. Dette gir et godt grunnlag for oppnåelse av overordnede mål om redusert transport, mindre klimabelastning og bevaring av grønne verdier.

Innenfor disse hovedtrekkene vil byutvikling og nye byggeprosjekter alltid påvirke både selve byggeområdet og omgivelsene, med tilhørende negative konsekvenser for enkelte interesser eller verdier. Planforslaget har derfor gjort avveininger mellom ulike interesser. Konsekvensutredningen viser at endringene i hovedsak gir små negative konsekvenser for miljø og samfunn, og at disse i mange tilfeller kan hindres eller avbøtes gjennom krav i bestemmelsene. I områdene Vækerø og Røa øst vil nye utviklingsområder medføre vesentlige konsekvenser for etablerte bomiljøer, men samfunnets behov for utbyggingsområder i områder med god kollektivdekning vurderes som så tungtveiende at utbygging prioriteres.

Planforslaget styrker blant annet klimahensyn, bevaring av kulturminner, grønnstruktur, naturmiljø og vassdrag sammenlignet med gjeldende kommuneplan, og dette gir klare positive konsekvenser for bysamfunnet som helhet.

Samsvar med overordnede mål

Planforslaget viderefører hovedtrekk i arealbruksutviklingen fra KPA 2015 og KPS 2018, med videreutvikling av den tette byen og utbygging ved kollektivknutepunkt og andre stasjonsnære områder. Dette utbyggingsmønsteret er i samsvar med både nasjonale, regionale og kommunale mål for en samordnet areal- og transportplanlegging og klimavennlig utvikling. Alternativsvurdering og konsekvensutredning av en slik strategi er godt belyst gjennom grunnlag for KPA 2015 og generell forskning og erfaring, og ytterligere vurdering inngår ikke i denne revisjonen.

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

Tilstrekkelig boligpotensial

Prioritering av næring i deler av den åpne byen, sammen med redusert antall utviklingsområder i den tette byen, medfører at det teoretiske boligpotensialet i planen blir noe redusert. Samlet sett gir imidlertid planens utbyggingsområder fortsatt rom for bolig- og næringsutvikling som ligger betydelig over det beregnede behovet i planperioden. Planforslaget har mer enn tilstrekkelig arealer for boligutvikling, og endringene gir derfor ikke negative konsekvenser for det samlede tilbudet.

Utvikling i områder allerede avsatt til utbygging

Alle nye utviklingsområder eller endringer i utbyggingsformål ligger i områder som allerede er avsatt til utbygging i KPA 2015. Det betyr at planforslaget kun gir endringer mellom ulike typer byggeformål, og ikke medfører nedbygging av landbruksområder, uberørt natur eller friluftsområder.

Unntak fra dette gjelder for endring av arealformålet for en del eksisterende, tyngre idrettsanlegg, som endres fra grønnstruktur til byggeformål (med underformål idrettsanlegg). Dette er imidlertid kun en stadfesting av faktisk bruk, og medfører ikke nedbygging av grønne arealer. Samlet sett betyr det at planen ikke medfører omdisponering av områder utenfor eksisterende byggesone, og dermed ikke negative konsekvenser for disse områdene.

Planforslagets endringer har begrensede konsekvenser

Gjennomgang av nye eller vesentlig endrede utviklingsområder viser at de samsvarer med kommunens arealstrategi, at de ikke gir store konsekvenser for miljø og samfunn og at konsekvensene for grønne verdier er begrenset. Mange av de potensielt negative konsekvensene avbøtes i stor grad gjennom planforslagets bestemmelser med krav til kvalitet, samfunnssikkerhet, grønne verdier mv.

Transportanalysen viser at planforslaget gir en økning på 0,1 - 0,6 prosent for gange, sykkel og kollektiv, og en reduksjon på 0,4 prosent for bil sammenlignet med KPA 2015. Konsekvensene for den samlede transportutviklingen er derfor positiv, men analysen viser at potensialet for redusert biltrafikk basert på et stramt arealbruksmønster nå er begrenset.

Næringsutvikling prioriteres

En del tidligere utviklingsområder for generell bymessig fortetting prioriteres nå i større grad for næringsutvikling. Det gjelder både for allsidig og arealkrevende næring (U4- og U6-områder) og for kunnskapsintensiv næring (U5-områder). Dette gir noen endringer i bla. trafikkbilde, utbyggingsstruktur og landskap. Endringene er imidlertid i mange tilfeller begrensede, og de aktuelle områdene har oftest en klar avgrensning mot boligområder og relativt korte kjøreavstander til hovedveier, noe som begrenser negative konsekvenser.

To småhusområder blir utviklingsområder

For to etablerte småhusområder, Vækerø og Røa øst, åpner planforslaget for betydelige endringer ved at arealformålet endres fra vanlig byggesone til utviklingsområde. Det kan gi store negative konsekvenser for etablerte og velfungerende bomiljøer. Samtidig er dette områder med særlig god kollektivdekning, der målet om et bærekraftig utbyggingsmønster tilsier høy utnyttelse. En avveining mellom disse interessene tilsier at positive

konsekvenser for utbyggingsmønsteret prioriteres fremfor bevaring av bomiljøene.

Bestemmelser med tydeligere rammer og kvalitetskrav

Planforslaget har mange nye eller konkretiserte bestemmelser som skal gi tydeligere rammer for utvikling av nye byområder, og bidra til oppnåelse av mål om kvalitet i byen og nabolagene. Arealstrategien om en kompakt og knutepunktbasert byutvikling betyr at ny utvikling skal skje på relativt små områder, med relativt høy tetthet. Utfordringen er å balansere tetthet mot kvalitet – med de krav det stiller til offentlige byrom, aktivitetsområder, sol- og lysforhold, bevaring av bygg, boligvariasjon, grønnstruktur, tjenestetilbud mv. Hensikten med de nye bestemmelsene er å gi føringer for denne avveiningen, og dermed også større forutsigbarhet for aktørene i byutviklingen. Konsekvensene av bestemmelsene er at flere forhold må vurderes og dokumenteres i plan- og byggesaksprosessen, men at de inngår i en tydeligere prosess som gir større forutsigbarhet.

Nye krav til klimagassreduksjon og klimatilpasning

Planforslaget er styrket både når det gjelder reduksjon av klimagassutslipp og klimatilpasning, primært gjennom nye bestemmelser for prosess og løsninger. De nye kravene innebærer behov for mer utredning og dokumentasjon for utbyggingsprosjekter. Klimaeffektanalysen viser at utslipp fra byggevirksomhet er en stor utslippkilde, og at et bevisst forhold til gjenbruk kan bidra vesentlig til kutt i klimagassutslipp. Krav til vurderinger av nye byggetiltak anses derfor som helt nødvendig for å bidra til klimamålene.

Samfunnssikkerhet ivaretas

Kommunen har mange forhold som kan bidra til risiko- og sårbarhet ved byutviklingen. Det gjelder både naturfarer som skred, ras og flom, og samfunnsskapt farer som eksplosjonsfare og forurensning. Det er utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse som gir en generell vurdering og en konkret gjennomgang av arealbruksendringene opp mot disse risikoforholdene.

Planforslaget har hensynssoner og bestemmelser som sikrer at risiko- og sårbarhetstema må ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen. Konsekvenser knyttet til samfunnssikkerhet vurderes som godt ivare tatt gjennom dette.

Kapittel 18

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Utviklingen i Oslo skal i hovedsak foregå i allerede utbygde områder. Risiko- og sårbarhetsanalysen etter plan- og bygningsloven § 4-3 må derfor sees i sammenheng med kommunalt risikobilde som er kommunens overordnede ROS analyse etter sivilbeskyttelsesloven § 14.

Farer, risiko og sårbarheter som har betydning ved utbygging og/eller endring av arealbruk kan grupperes i:

1. Naturfarer:

- Grunnforhold
- Skred i bratt terreng
- Flom i elver og vassdrag
- Overvann
- Stormflo

2. Farer knyttet til arealbruken:

- Områder med Brann- og eksplosjonsfare
- Kritisk infrastruktur og samfunnsfunksjoner

Plan- og bygningsloven stiller i § 28-1 spesifikke krav om sikker byggegrunn. Sikkerhetskravene mot naturpåkjenninger er differensiert avhengig av byggverk og formål, og spesifiseres nærmere i Byggteknisk forskrift kapittel 7. Sikkerhetskrav rundt storulykkevirkosomheter er angitt i [DSBs Veileder om sikkerheten rundt storulykkevirkosomheter](#).

Det er et mål å avdekke risiko så tidlig som mulig i planprosessen for å kunne styre arealbruken. Oslo kommune ønsker en trinnsvis kartlegging med økende detaljeringsnivå fra kommuneplan til byggesak, etter anbefalingene i [NVEs retningslinje 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplaner \(rev. 22. mai 2014\)](#).

Det er angitt hensynssoner med tilhørende bestemmelser for stormflo og storulykke-virkosomheter som er faretema med klar geografisk avgrensing.

Grunnforhold, skred i bratt terreng, elveflom og

overvann må vurderes i den enkelte regulerings- eller byggesak, basert på tilgjengelig informasjon. Nøyaktigheten på kartleggingen av disse temaene varierer, og det tilkommer stadig ny kunnskap. Det er derfor ikke grunnlag for å avgrense områder med fare som hensynssoner. Slik avgrensning kan medføre at områder utenfor hensynssonen feilaktig blir betraktet trygge, og det vil ikke muliggjøre oppdatering av kartet når det kommer ny kunnskap. De nasjonale aktsomhetskartene for ulike skred i bratt terreng, samt kart som viser mulighet for marin leire er ikke egnet i Oslo.

Ved vurdering av naturfarer i plan- og byggesaksbehandling skal det belyses hvordan klimaendringer kan påvirke risikobildet. Klimaframskrivninger fra norsk klimaservicesenter skal legges til grunn.

18.1 Farer og tilgjengelig datagrunnlag

Grunnforhold – kvikkleireskred

Marin grense i Oslo varierer mellom 200 moh. innerst i Sørkedalen, 221 moh. i Skådalen og 210 moh. i sør. Det betyr at størstedelen av byggesonen ligger under marin grense, og i disse områdene kan det dannes kvikkleire. Ved store belastninger kan da strukturen kollapse og porevannet frigis slik at leira blir flytende. Kvikkleireskred kan forplante seg raskt bakover, samtidig som de flytende skredmassene kan bevege seg over store avstander, selv ved lav helningsvinkel. Det er to hovedårsaker til at kvikkleireskred blir utløst:

- naturlige prosesser som erosjon
- menneskelige tiltak som utgravinger, oppfylling eller andre terrenginngrep som øker belastningen.

All planlegging og utbygging skal følge bestemmelsene i pbl. § 4-2 og [NVEs veileder 1/2019](#) for å sikre at både områdestabilitet og lokalstabilitet blir ivaretatt.

Kommunens kartløsning for grunnforhold viser informasjon om:

- Påviste kvikkleiresoner fra NVE
- Borepunkter med påvist leire
- Borepunkter med påvist kvikkleire
- Borepunkter med antatt kvikkleire
- Observasjoner av fjell i dagen
- Kart som viser dybde til antatt berg

Skred i bratt terreng

Skred i bratt terreng omfatter skredtypene snøskred, sørpeskred, flomskred, jordskred, steinsprang og steinskred. Hvilke skredprosesser som kan være aktuelle avhenger av faktorer som helning, løsmassedekke, type av berg, forekomst og plassering av sprekker og forvitringssoner i berg, vegetasjon og skog, samt vannsig og bekkeløp.

- Steinsprang og steinskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 45 grader
- Snøskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 25 grader
- Jordskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 20 grader
- Flomskred skal vurderes i forsenkninger og bekkeløp brattere enn 15 grader
- Sørpeskred skal vurderes der det er forsenkninger eller bekkeløp som kan samle opp vann i snødekket

All planlegging og utbygging i eller under skråninger skal følge gjeldende bestemmelsen i pbl. § 4-3 og veileder fra NVE for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng.

Kommunens kartløsning viser informasjon om:

- Helning
- Nasjonale aktsomhetskart
- Kommunale aktsomhetskart
- Utførte kartlegginger

Flom i elver og vassdrag

Faren for flom i vassdragene i Oslo er først og fremst knyttet til kraftig nedbør. I de store vassdragene som starter i Marka er det særlig langvarig regn, eventuelt i kombinasjon med snøsmelting, som gir utfordringer. I de små elvene og bekkene som har mesteparten av nedslagsfeltet i byggesonen kan vannstandsøkningen

komme svært fort som følge av lokal, intens nedbør og en stor andel tette flater.

Lukkede strekninger der vassdraget går i kulvert under bakken kan også være flomutsatt dersom vannføringen overstiger kapasiteten, eller inntaket tettes eller innsnevres. Disse strekningene følger gjerne forsenkninger i terrenget og vil også være spesielt utsatt for overvann.

All planlegging og utbygging i områder som kan være flomutsatt skal følge NVEs retningslinje 2/2011: Flaum og skredfare i arealplanar (rev. 22. mai 2014), og planforslagets bestemmelser i pkt. 4.4 (flomfare), og 17.1 og 17.2 (vassdrag).

Kommunens kartløsning viser informasjon om:

- Kommunens vassdragskart med åpne og lukkede strekninger
- NVEs aktsomhetssoner for elveflom som viser beregnede vassdrag med estimert vannstandsstigning
- Initial 1000-års flom i de regulerte vassdragene Akerselva, Alna og Ljanselva. Dette er en grov beregning gjort i forbindelse med dambruddsbølgeberegninger
- Flomsonekart fra NVE for Sørkedalselva og Ellingsrudelva

Overvann og urban flom

Overvann eller urban flom skyldes i hovedsak intense nedbørsepisoder. I byområder med stor andel tette flater, vil avrenningen i all hovedsak foregå på overflaten og gjennom drensledningsnett. Harde og glatte flater gir høyere avrenningshastighet enn om vannet infiltreres til grunnen, eller fordroyes på annen måte.

Flomtoppene etter nedbørsepisoder kommer derfor raskere og er større i områder med mye tette flater. Dette øker faren for at avrenningen overstiger kapasiteten i drensledningsnett/avløpsnett. Tidligere bygget man felles avløpsrør som skulle ta hånd om både kloakk og regnvann. Når disse fellesrørene går fulle vil det resultere i både kjelleroversvømmelser og forurensning av elver, bekker og fjorden. Lite infiltrasjon til grunnen vil i enkelte områder også kunne påvirke grunnvannsnivået.

Fortettingen av byen og et framtidig våtere klima gir mer overvann som må håndteres på en god og sikker måte. Oslo har et omfattende nettverk av elver og bekker som renner gjennom byen både over og under

bakken. Erfaring fra episoder med kraftig nedbør viser at avrenningen følger og samler seg i disse vannveiene, slik den alltid har gjort. Faren for urban flom er ekstra stor langs disse traseene.

For å møte klimautfordringene og minimere skader og ulemper grunnet overvann er det viktig å gjøre plass til overvann i byen og inkludere det i all planlegging. Oslo kommune vedtok 5. februar 2014 en strategi for overvannshåndtering i Oslo. Hovedprinsippet i denne er at Oslo skal ha en overvannshåndtering som ved hjelp av åpne og lokale løsninger:

- Møter klimautfordringene og minimerer skader og ulemper på mennesker, bygninger, eiendom og infrastruktur.
- Ivaretar miljøet og sikrer god økologisk og kjemisk tilstand i vassdrag og fjord (vannforekomstene).
- Bruker overvann som ressurs i bylandskapet.

All planlegging og utbygging skal følge bestemmelsene i pkt. 24.1 og 24.2, samt Oslo kommunes retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering.

Kommunens kartløsning viser informasjon om:

- Beregnet avrenningsmønster som er en samling av mange dreneringslinjer beregnet med litt forskjellig utgangspunkt. Dette tar høyde for små variasjoner som kan være i terrenget og gir et bilde av hvor det er sannsynlig at vann vil renne dersom kulverter, stikkrenner og rørsystem er utilgjengelig. Mørk farge betyr at mange dreneringslinjer med stort nedslagsfelt sammenfalle
- Resultater fra kommunens overvannsmodell som viser hvor det kan forventes at det renner mye vann og blir oversvømmelser ved kraftig regn som statistisk sett inntreffer en gang per 100 år (100-års regnet).
- Vanndybde (D) viser maksimal dybde på oversvømt areal under 100-års regnet.
- Dybde integrert hastighet (DV) viser kombinasjonen av hastighet og dybde. Dette er områdene hvor det vil renne mye vann under 100-års regnet.



Stormflo og havnivåstigning

Stormflo oppstår når meteorologiske faktorer som lavtrykk og kraftig pålandsvind sammenfaller med høyt astronomisk tidevann, som skyldes månens påvirkning.

Høyeste målte stormflo i Oslo er 1,96 m over normalnull (NN2000) og var 4. desember 1914. Den nest høyeste var 16. oktober 1987, hvor vannstanden var 1,90 m over NN2000.

Rapporten [Sea Level Change for Norway – Past and Present Observations and Projections to 2100](#) beskriver ulike scenarier for framtidig havnivåstigning med usikkerhet. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) gir i rapporten [havnivåstigning og stormflo](#) kommunevise anbefalinger for de ulike sikkerhetsklassene. Tidshorizonten i disse anbefalingene er kort i byutviklingsperspektiv og de er lavere enn anbefalingene i gjeldene kommuneplan.

For å sikre forutsigbarhet viderefører Oslo kommune anbefalingene fra gjeldene kommuneplan og følgende returnivåer for stormflo skal benyttes (i cm over NN2000):

1. 20 år: - 260 cm
2. 200 år: - 300 cm
3. 1 000 år: - 330 cm

All planlegging og utbygging lavere enn kote + 3,30 meter over havet skal følge bestemmelsene i pkt. 36.3

Kommunens kartløsning viser informasjon om:

- Hensynssone stormflo – alle områder som er lavere enn 3,30 meter over havet (NN2000)
- Faresoner for stormflo for de ulike returnivåene.

Her er også områder som ikke har direkte kontakt med sjø eller elv hvor vannet kan stuves opp fjernet.

Brann og eksplosjonsfare

I Oslo kommune er det 8 virksomheter som håndterer så store mengder farlig stoff at de kommer inn under storulykkeforskriften. Disse har et særlig fokus og følges opp av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), som har forvaltningsansvar for brann- og eksplosjonsvernloven med tilhørende forskrifter. Rundt disse virksomhetene er det utarbeidet hensynssoner for å sikre at både tredjepersons sikkerhet og bedriftens interesse ivaretas.

Det er også utarbeidet hensynssoner langs to overføringsledninger for å sikre at både tredjepersons sikkerhet og bedriftens interesse ivaretas.

I Oslo er det også et betydelig antall (ca 900) anlegg registrert i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin database for farlig stoff (FAST). Dette er alt fra mindre forbruksanlegg til kjøleanlegg, lager, drivstoffanlegg og større tankanlegg. Plan- og bygningsetaten og Oslo brann- og redningsetat har gått gjennom disse med tanke på om det bør utarbeides hensynssoner rundt noen av disse. Slik databasen er i dag er det ikke grunnlag for å utarbeide slike soner.

All planlegging og utbygging innenfor hensynssone for Brann- og eksplosjonsfare skal følge bestemmelsene i pkt. 36.4

Kommunens kartløsning viser informasjon om:

- Hensynssone for brann- og eksplosjonsfare



Appendiks

Del 4



Ordliste

Ordlisten forklarer viktige begreper som brukes i planen. I noen tilfeller er begrepene formelt definert av for eksempel statlige myndigheter, mens i andre tilfeller foreligger det ingen entydig definisjon, og forklaringen knyttes til hvordan begrepet forstås i akkurat denne planen.

ABC-prinsippet	Metode for fysisk planlegging der lokalisering av virksomheter skal skje etter prinsippet «rett virksomhet på rett sted». Prinsippet følger av statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, med mål om et konsentrert utbyggingsmønster og miljøvennlige reiser.
Allsidig næringsliv	Virksomheter som verken er særlig arealkrevende eller har høy arbeidsplass- og/eller besøksintensitet. Allsidig næringsliv omfatter gjerne næring med behov for kombinasjonslokaler, som for eksempel verksteder, lager og småindustri i kombinasjon med kontorlokaler. Mobile tjenesteytere og andre håndverksbedrifter inngår ofte i denne kategorien.
Arbeidsplassintensive virksomheter	Virksomheter med mange ansatte per kvadratmeter
Arealbruksendringer	Permanent endring i den faktiske bruken av et areal, oftest fra ubebygd areal eller grøntareal til utbygging, vei e.l. Endring fra grøntareal til bebygd areal vil slippe ut betydelige mengder karbondioksid, samtidig som arealets opptak av karbondioksid gjennom fotosyntese opphører.
Arealformålendringer	Endring av arealformål angitt på plankartet
Arealkrevende virksomheter	Virksomheter med behov for store arealer og med få ansatte og/eller besøkende per kvadratmeter
Bebyggelsesstruktur	Det geometriske ordensprinsippet for bebyggelsens plassering og forhold til byrom i et område, eksempelvis karré-, lamell-, lineær, punkt eller småhusstruktur
Besøksintensive virksomheter	Virksomheter med høy besøksfrekvens
Blågrønn struktur	Samlebetegnelse på grønnstruktur med innslag av vann
Boligrelaterte funksjoner	Funksjoner og tilbud som er nødvendig i et byområde med mange boliger, eksempelvis skoler, barnehager, nærmiljøanlegg eller flerbrukshaller
Boenhet	Bruksenhet som har alle funksjoner (kjøkken, stue, soverom, bad) og som skal brukes til boligformål
Boligsammensetning	Hvilke boligtyper som finnes i et område, og fordelingen mellom disse
Boligtype	Betegnelse for ulike bygningstyper som brukes til bolig. Eksempler er enebolig, flermannsbolig, rekkehus og blokk
Bydrift	Offentlige og private tjenester som er nødvendige for drift av byen

Byform	Samlebetegnelse for byens fysiske form, som gater, byrom og bebyggelse - her brukt om byrommenes utforming og utforming av bebyggelsen som omkranser byrommene
Bylogistikk	All frakt og omlast av varer, utstyr og avfall til, fra, i eller gjennom et byområde
Bymessig	Den fysiske utformingen av byrom og bebyggelse som gjennom tetthet, tydelig romlighet og variasjon i funksjoner, er med på å tilrettelegge for intensitet og mangfold i bruken av byen
Bymessige familieboliger	Familievennlige boliger som er organisert på en bymessig måte gjennom middels tetthet og en tydelig innramming av tilliggende byrom, eksempelvis byhus
Byrom	Offentlig tilgjengelig uterom, her brukt som samlebetegnelse om gater, plasser, torg og parker
Byromsstruktur	Det romlige ordensprinsippet for byrom som danner et kontinuerlig og sammenhengende romforløp i et område
Campusområder	Sykehus og kunnskapsinstitusjoner med mer enn 500 studenter
Direkte klimagassutslipp	Utslipp som skjer innenfor et geografisk område som for eksempel en kommune. Eksempler på slike utslipp kan være eksos eller avfallsforbrenning.
Familievennlig bolig	Bolig som gjennom størrelse, fasiliteter og direkte tilgang til private eller felles uteoppholdsarealer på terreng eller tak, gjør boligen særlig egnet for familier med barn
Finmasket gang- og sykkelnettverk	Korte avstander mellom kryss i det offentlige gang- og sykkelnettverket
Flerfunksjonalitet	Et mangfold av typer tilbud og funksjoner i et byområde, som for eksempel boliger, handel, offentlige institusjoner, kulturtilbud og kontorer
Fossilfri bygge- og anleggsplass	Ingen utslipp av fossil CO ₂ på byggeplassen. Kjøretøy og maskiner går på biodrivstoff, strøm eller hydrogen. Byggvarme og byggtørk bruker fjernvarme, elektrisitet eller bioenergi.
Gentrifisering av næringslivet	Fysisk fortrenging av eksisterende næringsliv i et område på grunn av byutvikling. Det kan være alt fra mindre uavhengige virksomheter som må konkurrere med større kjeder om økte leiepriser, til allsidig og arealkrevende næringsliv som må flytte stadig lengre ut av byen for å gi plass til boliger og boligrelaterte funksjoner.
Gjenvinning	Å bruke materialer på nytt som noe annet enn i sin opprinnelige form. Det vil si at det lages et nytt produkt av materialet, for eksempel ved omsmelting av metaller.
Grønnstruktur	Veven av store og små grøntområder i byer og tettsteder. Denne fysiske grønnstrukturen inkluderer ofte «blå» elementer som vannveier,

dammer og naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Begrepet grønnstruktur kan også referere til et arealformål i plan- og bygningsloven som angir hovedstrukturen i naturområder, turdrag, friområder, park og overvannstiltak.

Grønn mobilitet

Muligheten til å forflytte seg mellom to steder på en mest mulig miljøvennlig måte. Samordnet areal- og transportplanlegging bidrar til grønn mobilitet ved at det reduserer reisebehov, tilrettelegger for gange og sykkel i hverdagen, og konsentrerer utvikling rundt kollektive transportmidler.

Handel

Omfatter all handel til privat sluttbruker, inkludert utleveringssted for varer kjøpt på nett. Engros handel omfattes ikke.

Hverdagsbyen

Ett av tre perspektiver på Oslo som ble presentert i kommuneplanens samfunnsdel (2018), og beskriver et målbilde der Oslos nabolag utvikles på en slik måte at daglige gjøremål kan nås med gange eller sykkel, og tett på kollektivtransport

Hybel

Enkeltrom i en boenhet som deler en eller flere hovedfunksjoner (eksempelvis kjøkken, stue, bad,) med andre hybler eller med en primærleilighet

Indirekte klimagassutslipp

Utslipp som omfatter utslipp forbundet med varer og tjenester som importeres til et geografisk område, for eksempel en kommune. Eksempler på slike utslippsskilder er byggematerialer.

Innovasjonsdistrikt

Større geografiske byområder hvor kunnskapsinstitusjoner og kunnskapstunge næringer samler seg og samarbeider med gründere, inkubatorer, investorer og det offentlige. Målet er å fremme innovasjon, kreativitet og kommersialisering av ideer og kunnskap.

Kantsone

Overgangen mellom bygning og byrom. Mer konkret består kantsonen av funksjonene i førsteetasje, og av fasadens og det tilliggende bygulvets utforming. Utforming av kantsonen er avgjørende for hvordan byrommene brukes og oppleves, særlig til fots.

Karbonlagring

Oppsamling av karbon, det vil si at karbondioksid (CO₂) tas ut av atmosfæren og lagres over kort eller lang tid. Karbonlagring skjer enten naturlig (opptak i hav, myr og jord) eller teknisk (for eksempel ved at CO₂ fra fossile brensler skilles ut og lagres i underjordiske reservoarer).

Karbonrike arealer

Ubebygde arealer hvor undergrunnen forblir uforstyrret over lengre tid, typisk skog, myr og jordbruksareal

Konsolideringsområde

Område der eksisterende arealbruk i hovedsak skal videreføres, der byromsstrukturen er etablert og der videre fortetting handler om å komplettere eksisterende bebyggelsesstruktur med tanke på plassering og høyder

Mobile tjenesteytere

Arbeidstakere uten fast arbeidssted, og som ofte er avhengig av bil for å reise mellom ulike oppdrag. Eksempler er håndverkere, hjemmetjeneste, vaktmesterselskaper og budfirmaer.

Nabolagssentrum	Sentrumsområder som skal dekke et lokalt behov for handel og tjenester i hverdagen, og fungere som en møteplass for befolkningen i gangavstand til sentrumsområdet, gjennom samlokalisering med andre viktige målpunkt som torg og møteplasser, parker, skoler og barnehager og kulturtilbud
Nærhandel	Lokalt handelstilbud utenfor senterstrukturen, primært bestående av en dagligvarebutikk
Ombruk	Å bruke et produkt på nytt i dens opprinnelige form. I kommuneplanen omtales ombruk knyttet til bygg. Ombruk handler her om å gi eksisterende bygg økt levetid gjennom rehabilitering framfor riving. Andre eksempler på ombruk i denne sammenheng er å bruke materialer i sin opprinnelige form, for eksempel vinduer, dører, murstein, med mer.
Områdesentrum	Sentrumsområder som skal dekke et større byområdes behov for handel og tjenester, og fungere som en møteplass for befolkningen i gang- og sykkelavstand til sentrumsområdet, gjennom samlokalisering med andre viktige målpunkt som torg og møteplasser, parker, skoler og barnehager og kulturtilbud. Et typisk områdesentrum har større nedslagsfelt og bredere tilbud enn nabolagssentrum.
Områdestrategi	Plan som ikke er forankret i plan- og bygningsloven, men som gir overordnede føringer for en helhetlig utvikling av området, eksempelvis planprogram med veiledende plan for offentlige rom (VPOR)
Overvann	Vann som renner av på overflaten som følge av regn og smeltevann
Plasskrevende varer	Motorvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler. Definisjonen er hentet fra Rikspolitisk retningslinje om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder (1998).
Prioriterte stasjonsnære område	Område med banebasert kollektivtilbud der økt utnyttelse i form av boliger, handel og tjenesteyting kan vurderes
Publikumsrettet	Offentlige og private funksjoner rettet mot allmenheten og med personlig oppmøte. Eksempler kan være helse, kultur, handel, offentlig administrasjon, overnatting/servering, økonomisk/juridisk/personlig/annen tjenesteyting mm.
Samfunnssikkerhet	Samfunnets evne til å verne seg mot og håndtere hendelser som truer grunnleggende verdier og funksjoner og setter liv og helse i fare. Her brukes det spesifikt som samlebetegnelse på uønskede hendelser som skal inngå i vurderinger av risiko- og sårbarhet (ROS).
Sammensatt område	Område uten tydelig byromsstruktur og/eller enhetlig bebyggelsesstruktur
Sentrale gater, plasser og torg	De viktigste byrommene i et område, ofte definert gjennom en helhetlig plan for byromsstrukturen. Sentrale gater, plasser og torg ligger ofte med gode koblinger til kollektivtilbudet, og er godt egnet for lokalisering av besøksintensive virksomheter.

Senterstruktur	En inndeling av ulike typer sentrumsområder som både gir en geografisk fordeling over hele byen, og en hierarkisk inndeling som baserer seg på blant annet kollektivtilgjengelighet og kundegrunnlag.
Sirkulærøkonomi	Et økonomisk system hvor naturressurser og produkter utnyttes så effektivt og så lenge som mulig, i et kretsløp der minst mulig ressurser går tapt
Småhusområde	Område bestående av frittliggende eneboliger, rekkehus, to-, tre- og/eller firemannsboliger
Sosial infrastruktur	Skoler, barnehager, sykehjem o.l.
Strøktstjenlig	Et lokalt tilbud av handel og tjenester som betjener de som bor eller arbeider i et område
Særpreg	De fysiske kjennetegnene som er typisk for et område, eksempelvis bebyggelsesstruktur, historiske spor eller topografi
Tett by	Den delen av byen som har en tydelig og sammenhengende byromsstruktur, bebyggelse som definerer byrommene og middels til høy tetthet
Torg og møteplasser	Allment tilgjengelige uterom, som for eksempel bymessig utformede uterom i form av torg eller plasser, gater som tilrettelegges som møtested, parker og friområder
Urbant landbruk	Husdyrhold, mat og blomsterproduksjon i by – for eksempel i skole- og parselhager, offentlige rom og private hager, grønne lunger, bakgårder og vinduskarmer, på besøksgårder og tak. Ofte er sosiale relasjoner og møteplasser, utdanning, helse, integrering, entreprenørskap, matkultur, biologisk mangfold og vern av matjord og grøntområder viktigere enn matproduksjon.
Uteareal	Atkomst, parkeringsareal og uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk, og uteoppholdsareal for allmennheten
Uteoppholdsareal	Den delen av utearealene som egner seg for opphold, og omfatter rekreasjons- og lekearealer
Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser	Ingen utslipp av CO ₂ og helseskadelige stoffer som NOx og partikler fra energibruk på byggeplassen. Kjøretøy og maskiner er elektriske eller hydrogendrevne. Byggvarme og byggtørk bruker fjernvarme eller elektrisitet
Utviklingsområde	Område der det åpnes for en vesentlig endring av arealbruk og utnyttelse, og der det som oftest er aktuelt å opparbeide en tydelig og sammenhengende byromsstruktur
Åpen by	Den delen av byen som har frittliggende bebyggelse, fravær av en tydelig og sammenhengende byromsstruktur og lav til middels tetthet
Åpen fasade	Fasade mot byrom med stor grad av visuell kontakt mellom ute og inne

Vedlegg

1. Mål og føringer for planarbeidet (PBE, 2023)
2. Kategorier byggeområder (PBE, 2023)
3. Områder med utdaterte planer som får nytt plankrav (PBE, 2023)
4. Utbyggingsbehov og utbyggingspotensial (PBE, 2023)
5. Evaluering av KPA 2015 (PBE, 2021)
6. Utkvittering av arealinnspill til planprogrammet (PBE, 2023)
7. Oppsummering og kommentarer til øvrige innspill (PBE, 2023)
8. Tidlig medvirkning (PBE, 2023):
 - 8.1. Stedsanalyse og tidlig medvirkning Ulsrud
 - 8.2. Stedsanalyse og tidlig medvirkning Røa øst
 - 8.3. Stedsanalyse og tidlig medvirkning Vækerø
 - 8.4. Stedsanalyse og tidlig medvirkning Karihaugen
9. Vurdering av fortettingsmuligheter Holmenkollbanen (PBE, 2022)
10. Hensynssone kulturmiljø - beskrivelse og begrunnelse for områder (PBE, 2023)
11. Klimaeffektanalyse (PBE, 2023)
12. Grunnlag for konsekvensutredning om støy og luftforurensning (PBE, 2023)
13. Vurdering av Sollerudstranda som stille område (PBE, 2023)
14. Transportanalyse (Norconsult, 2023)
15. Gangtilgjengelighet og gangnettets maskevidde (Asplan Viak, 2022)
16. Kunnskapsgrunnlag lokalisering og dimensjonering av handel (Asplan Viak, 2022)
17. Steds- og mulighetsanalyse Oslo Science City (PBE, 2020)
18. Stedsanalyse Hovinbyen Sirkulære Oslo (PBE, 2022)
19. Strategi for høyhus i Oslo
 - 19.1. Strategi for høyhus i Oslo (Byrådets forslag, mars 2023)
 - 19.2 Plan- og bygningsetatens faglige grunnlag (PBE, 2023)
20. Utenriksfergeutredning Oslo (PBE og Oslo Havn KF, 2022)
21. Arealpotensial i stasjonsnære områder langs Oslos banenett (PBE, 2017)



Oslo

Oslo kommune

Postadresse: Rådhuset, 0037 Oslo

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