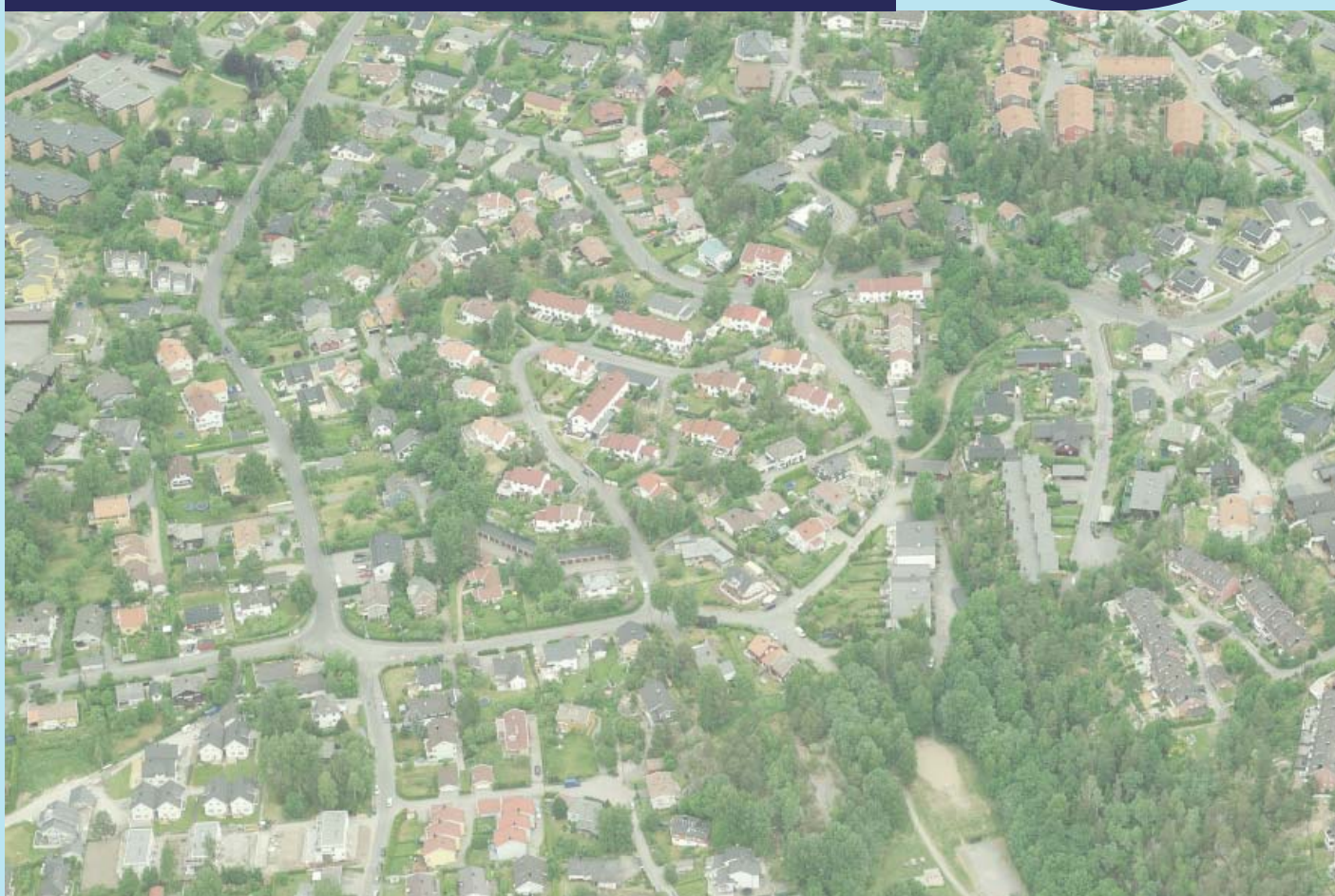




Oslo

Plan- og bygningsetaten

# Veileder til småhusplanen S-4220



Vedtak småhusplanen  
1997/2006/2013  
Mai 2019

## Versjoner av veilederen (etter vedtak, juni 2013)

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

Kort, foreløpig veiledning.

**Mai 2015**

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

**Oktober 2015**

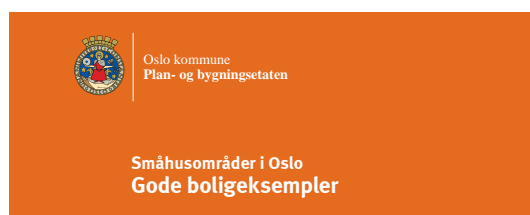
Komplett veileder som følge av Kommunal- og moderniseringsdepartementets opphevelse av Fylkesmannens vedtak, 08.10.2015. Veiledning til §§ 6 og 10 er noe justert.

**Juni 2016**

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

**Mai 2019**

Komplett veileder. Revidering av veileder i henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementets uttalelser og gjeldende praksis.



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

*Tilgjengelig hos Plan- og bygningsetaten.*

# Forord

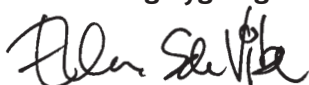
Den første småhusplanen (reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, s-3591) ble vedtatt av Oslo bystyre i 1997. Et viktig mål med planen var å sikre at bystyrets vedtak om videre fortetting utnyttet arealressursene på best mulig måte, samtidig som utbyggingene skulle ta tilstrekkelig hensyn til småhusområdenes spesielle arkitektoniske og miljømessige kvaliteter. Småhusplanen ble evaluert i 2001-2003. Konklusjonen ble at den skulle endres og ny småhusplan ble vedtatt av bystyret 15.03.2006. Planen som ble vedtatt i 1997 la opp til en utvikling med omfattende fortetting. I planen fra 2006 ble målsettingen endret mer mot vern. Planen skulle gjennom situasjonstilpasset utbygging ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

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

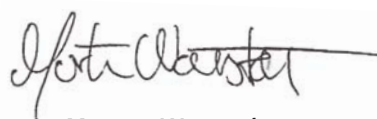
Veilederen skal primært være et faglig veiledningsgrunnlag for utbyggere som skal søke om tillatelse for tiltak innenfor planens virkeområde. Denne veilederen gir gjennom eksempler og bakgrunnsstoff forklaringer på de begreper som er brukt i planbestemmelsene. Dette gir bedre felles kunnskap om hvordan en mer kvalitetsbevisst utvikling i småhusområder kan skje i praksis. Veilederen supplerer annet veiledningsmateriale som Plan- og bygningsetaten har utgitt om plan- og byggesaksbehandling og omhandler derfor ikke generelle forhold ved plan- og byggesaksprosessen.

De viktigste endringene i denne utgaven knytter seg til hvordan man måler høyde total (HT) for bygninger og sammenhengende konstruksjoner under bakken (inkludert utvendig kjellertrapp) iht. § 10 b), målsetting av samlet høyde ved terrenginngrep i samme fallretning iht § 6.5, hvordan beregne eksisterende terreng på tomter hvor bygninger rives og terrenget reetableres, samt presisering av beregningsreglene for hva som skal medregnes i anlegg under bakken iht. § 10. Veilederen er supplert med flere illustrasjoner knyttet til disse temaene. I tillegg er det gjort en del mindre justeringer og presiseringer i de ulike kapitlene, med hovedvekt på kapittel 6 og 10. Definisjoner på ulike typer småhus er flyttet fra kapittel 3 til et eget kapittel bakerst.

**Oslo, mai 2019**  
**Plan- og bygningsetaten**



Ellen S. de Vibe  
Etatsdirektør



Morten Wasstøl  
Avdelingsdirektør

# Innledning

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

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

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

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

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

Veilederens inndeling:

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

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

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



# Innhold

## *småhusplanens reguleringsbestemmelser*

§ 1	Avgrensning	6
§ 2	Reguleringsformål	7
§ 3	Hensikten med reguleringsplanen	8
§ 4	Bebyggelsesplan	9
§ 5	Utomhusplan	10
§ 6	Plassering av bebyggelse	12
§ 7	Utforming av bebyggelse	21
§ 8	Bevaringsverdig bebyggelse	25
§ 9	Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag	27
§ 10	Bebyggelse, høyder og grad av utnytting	29
§ 11	Minste størrelse på boligtomter	35
§ 12	Uteoppholdsareal	36
§ 13	Parkering	39
§ 14	Veier	40
§ 15	Støy	42
§ 16	Luftforurensing	44
§ 17	Jordforurensing	45
§ 18	Automatisk fredede kulturminner	46
§ 19	Strøktjenlig virksomhet	49
§ 20	Dokumentasjon	50
	Definisjoner	53

# §1 Avgrensning

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

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

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

For gjeldende status på regulering, se planinnsyn: [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no) (plan, bygg og eiendom - planinnsyn)

## Reguleringsplankart

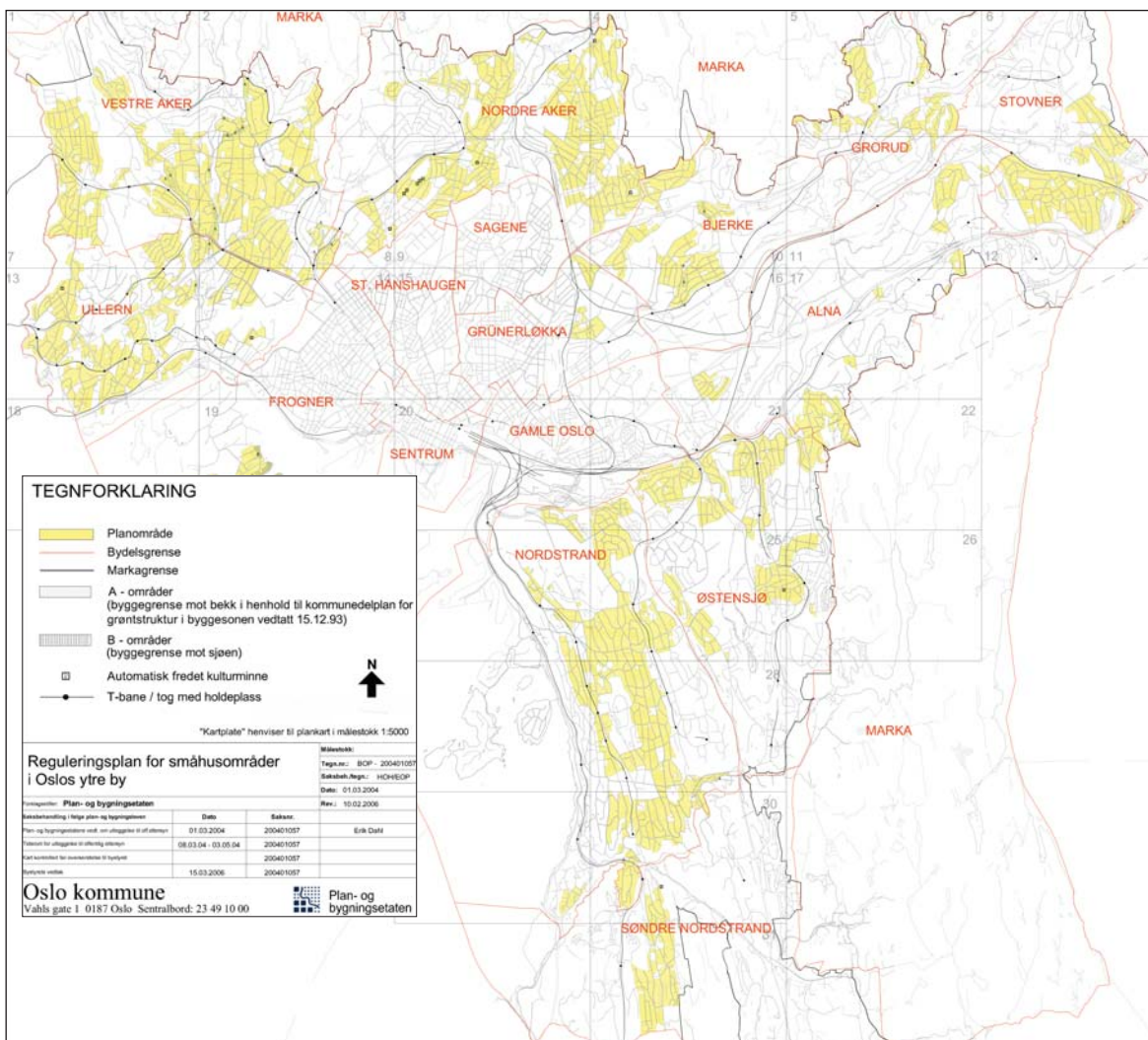


Fig. 1.1 Geografisk område for småhusplanen (reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by). Gule områder angir planens geografiske virkeområde, fastsatt i 2006. Området "Huk aveny" på Bygdøy har fått egen reguleringsplan.

## §2 Reguleringsformål

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

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

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

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

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

## § 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

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

### Småhusområder

Småhusområdene i Oslo har vokst frem over tid, og har ulik karakter ut fra variasjoner i landskap, terreng, bebyggelsesstruktur, utforming og grad av ensartethet. En del av småhusområdene har et særpreg som er typisk for en gitt tidsepoke, men utbygging og fortetting over tid har i mange områder ført til ulikheter i volumoppbygging, høyder, takform, formspråk og materialbruk.

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

### Småhuskarakter

Småhuskarakteren bestemmes av faktorer som bebyggelsesstruktur og bebyggelsens innpassing i landskap og terreng samt bebyggelsens størrelse og utforming. Småhuskarakteren har oppstått gjennom flere ulike tidsepoker i byens utvikling og vil ha ulik grad av enhetlig preg. For definisjoner av ulike typer småhus, se side 53.



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



## §4 Bebyggelsesplan

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

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

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

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

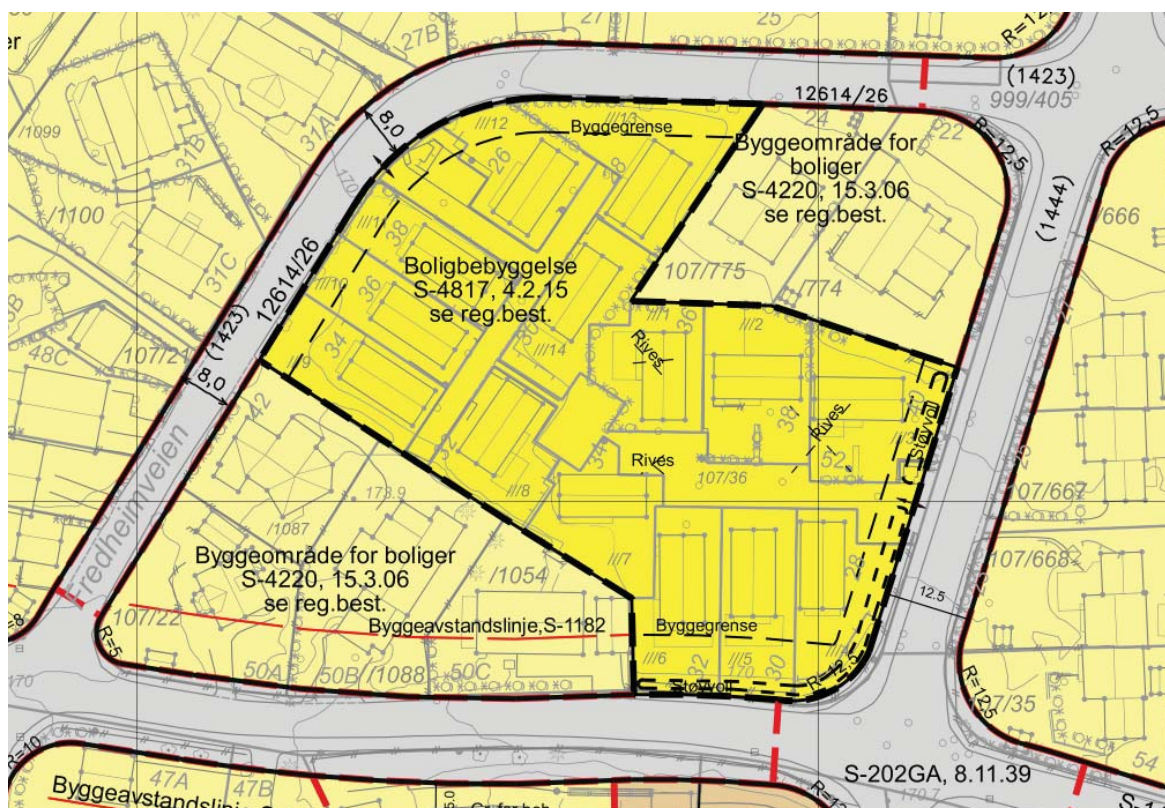


Fig. 4.1 Eksempel på bebyggelsesplan (detaljregulering).

## §5 Utomhusplan

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

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

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

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

Planen skal vise:

- omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpassing mot naboeiendommene.
- gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer.
- parkeringsareal og snuplass for bil på egen grunn.
- eksisterende trær, nye trær og trær som foreslås felt. Alle store trær (jf. definisjonen av «større trær» i § 6.7) som beholdes eller søkes felt, skal angis med art/sort og størrelse (stammeomkrets og kronestørrelse).
- gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- overvannshåndtering, jf. § 6.6 og plan- og bygningsloven § 27-2.
- Planen bør også vise plass avsatt til snølagring, samt returpunkt, avfallsbrønner og avfallsbeholdere, og tilgang til disse med renovasjonsverktøy.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.

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

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

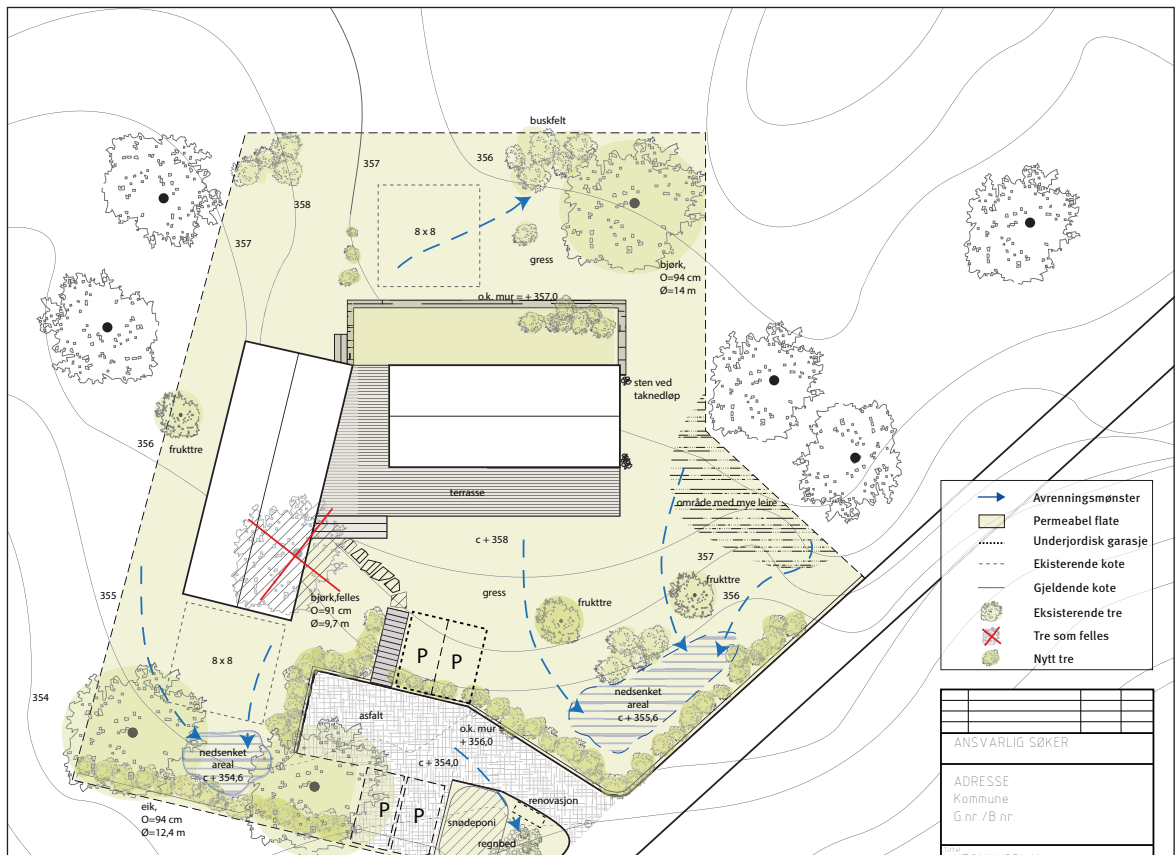


Fig. 5.1 Eksempel på utomhusplan, to boenheter. Overvannshåndteringen er enkel med store permeable flater og et regnbed til fordøyning. Planen viser også eksisterende og planlagt terreng, uteoppholdsareal, og annen disponering av ubebygde arealer, parkeringsareal, eksisterende trær som skal bevares/felles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

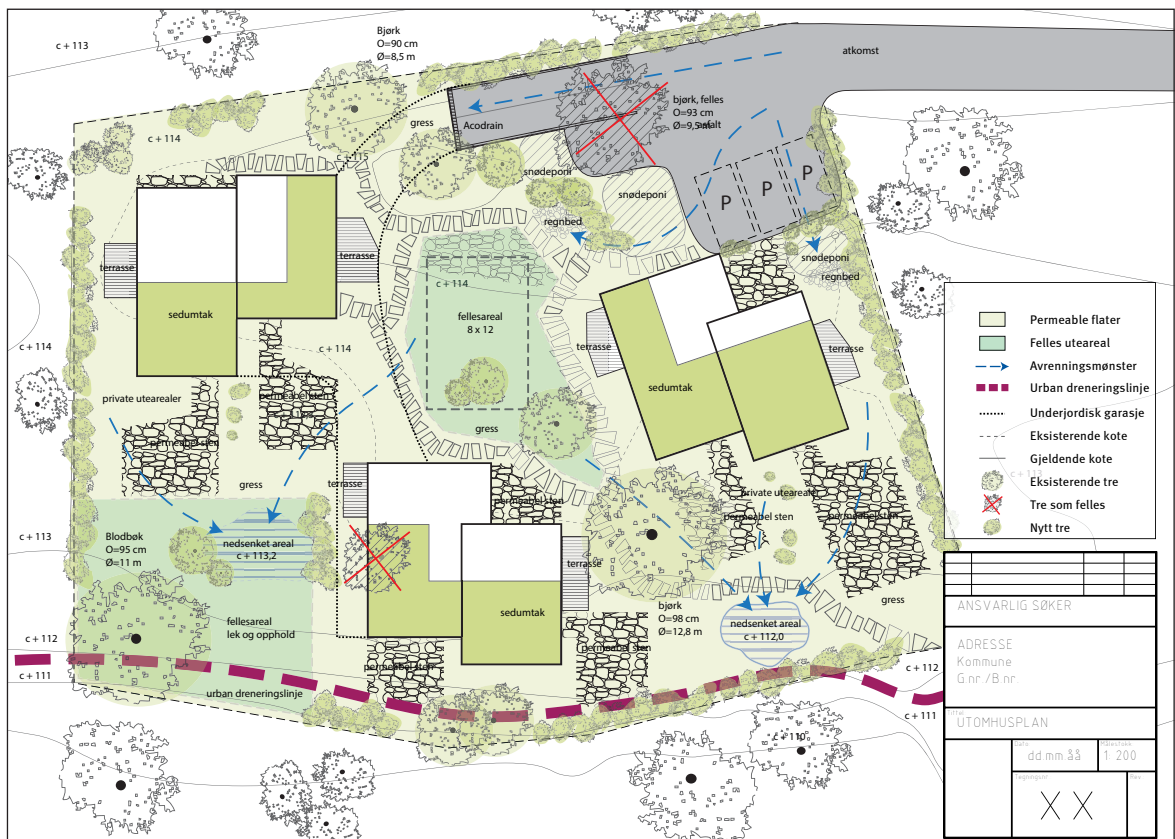


Fig. 5.2 Eksempel på utomhusplan, flere enn 5 boenheter. Overvannshåndtering i form av lukket fordøyning, regnbed og grønne tak. Planen viser også eksisterende og planlagt terreng, gangareal, felles og privat uteoppholdsareal, lekeareal, parkeringsareal, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny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



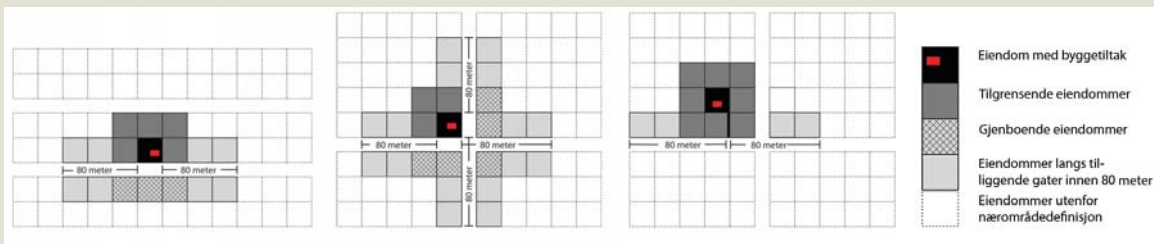
## §6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

### § 6.1

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

### 6.2

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

### 6.3

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

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

### 6.4

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

### 6.5

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



*Følgende unntak tillates:*

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

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

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

*Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.*

## **6.6**

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

## **6.7**

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

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

## **Nærområde**

Et nærområde vil normalt være større enn kun tilgrensende eiendommer, og fastsettes slik det er vist i § 6.1 med tilhørende figurer 1 a-c . Alle tomter som ligger helt eller delvis innenfor 80-meterssonen fra tiltakets tomtgrense skal medtas i vurderingen, uavhengig av hvilken reguleringsplan tomten omfattes av. Kommunen kan utvide størrelsen på nærområdet der dette er viktig av hensyn til landskapsdrag, infrastruktur, vegetasjon, topografi eller bebyggelsesstruktur. Kommunen kan også redusere størrelsen på nærområdet. Dette kan være aktuelt å vurdere når f.eks. området også omfatter annen type bebyggelse enn boliger/ småhusbebyggelse eller der nærområdet er lokalisert i en overgangssone mellom ulike bebyggelsesstrukturer.



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

## Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesstruktur er måten bygningene er plassert på i forhold til hverandre og i forhold til strukturerende elementer som vei, landskap, bekkeløp og grøntdrag. Strukturen påvirkes av bebyggelsens høyde og volum, orientering, samt offentlige og private uterom. Dersom minst 3/4 av bebyggelsen innenfor nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til de ovennevnte elementer, defineres det som enhetlig bebyggelsesstruktur. I mange områder vil det være samspillet mellom bygningenes plassering og bygningsvolumene som i størst grad danner den lesbare bebyggelsesstrukturen, men mindre frittliggende bygninger kan også ha innvirkning på strukturen.

Nye tiltak skal ta hensyn til den eksisterende bebyggelses ordensprinsipper og byggelinjer; plassering og gruppering inkludert høyder og volum. Bestemmelsen sier at der eksisterende bebyggelse har en enhetlig avstand til vei skal denne videreføres.

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

Dersom eksisterende bebyggelse har lange, smale tomter eller så stor avstand fra vei at det er mulig å etablere en ny struktur i bakkant av bebyggelsen eller mellom eksisterende bebyggelsesrekke og vei/byggelinje, vil dette kunne vurderes tillatt. I slike situasjoner er det viktig å ta hensyn til at gode utearealer og solforhold sikres for både eksisterende og ny bebyggelse. Erfaringsmessig betyr dette at smale tomter bør ha en dybde på minst 35-40 meter for å kunne etablere ny bebyggelsesstruktur, med



Fig. 6.2 Område med enhetlig bebyggelsesstruktur på den enkelte tomt og i forhold til vei/gateløp, Grefsen.



Fig. 6.3 Område hvor bebyggelsen relaterer seg til hovedretning mot sørvest, Slemdal.



Fig. 6.4 Område med enhetlig bebyggelsesstruktur med nyere bebyggelsesstruktur i hagene, Lofthus.



Fig. 6.5 Område med sammensatt bebyggelsesstruktur, Hellerud.



mindre ny bebyggelse kan sideforskyves i forhold til eksisterende. Ved første nye tiltak i en slik ny struktur skal det i søknaden illustreres hvordan naboeiendommer eventuelt senere kan utnyttes i hht. bestemmelsene i reguleringsplanen, jf. dokumentasjonskravet i reguleringsbestemmelsen § 20.

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



Fig. 6.6 Bebyggelse med enhetlig avstand til vei.



Fig. 6.7 Ny bolig i eksisterende bebyggelsesstruktur.



Fig. 6.8 Ny bolig danner grunnlag for nytt bebyggelsesmønster i hage.



Fig. 6.9 Ny bolig danner grunnlag for nytt bebyggelsesmønster mot vei.

## Grøntdrag

Grøntdrag defineres som sammenhengende vegetasjonsbelter som strekker seg over minimum 3 eiendommer, som fremstår som viktige grønne landskapselementer og som har en verdi i seg selv. Småhusplanen dekker et vidt geografisk område, og bevaring av grønndrag kan ivareta ulike verdier. I tillegg til å ha estetisk verdi i seg selv, kan grønndrag ha stor betydning for nærområdets bebyggelsesstruktur gjennom å gi variasjon og rom rundt bebyggelsen. Grønndrag vil også ha stor verdi som biotop for plante- og dyreliv, samt for klimatilpasning ved å kunne håndtere overvann ved ekstremvær. Grønndrag kan inneholde gangstier/turveier, og kan også ligge på areal regulert til bolig.



Fig. 6.10 Grønndrag med betydning for områdets bebyggelsesstruktur.

## Terrenginngrep

Terrenginngrep kan være sprenging, graving, masseuttak, skjæring, fylling eller planering av terreng. Terrenginngrep skal vises på utomhusplanen og være del av byggesøknaden og behandlingen av denne. Man må alltid vurdere nødvendigheten av terrenginngrep og om inngrep kan begrenses ved plassering av tiltaket på tomten. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i skrånende terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen, f.eks ved bruk av avtrappede etasjeplan. Terrenginngrep skal være

moderate både når det gjelder plassering av ny bebyggelse, etablering av uteoppholdsareal, biloppstillingsplass og atkomst. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terreng, og større fyllinger/skjæringer eller forstøtningsmurer skal unngås. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte, dette er særlig viktig mot tilstøtende eiendommer. Kommunen kan kreve ansvarsbelegging av oppmåling av eksisterende terreng før rammetillatelse kan gis, jf. pbl. § 21-4, og det anbefales generelt at man foretar en oppmåling av terrenget før man starter prosjekteringen.

Byggesaksforskriftens bestemmelser om tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, jf. SAK 10 § 4-1, bokstav e, nr. 6 og 7 vedrørende støttemur og fylling/planering, kommer ikke til anvendelse der terrenginngrep gjøres i tilknytning til et byggetiltak. Da skal inngrepet vurderes som en del av søknaden. Tiltakene som nevnt i SAK10 § 4-1 bokstav e, nr. 6 og 7 vil heller ikke være unntatt søknadsplikt hvis de er i strid med bestemmelsene i småhusplanen.

#### Unntak som kan tillates

Avhengig av tomtens helning setter planens § 6.5 ulike begrensninger for høyde på terrenginngrep som tillates, f.eks. ved etablering av støttemurer og for fyllinger og skjæringer. Eventuelle unntak bør være helt nødvendig for å oppnå kvaliteter som bokvalitet, økt kvalitet på utomhusarealer, tilgjengelighet og tilpasning til terreng. Det tillates ikke etablering av lysgraver, areaer og utvendige kjellertrapper som samlet sett fremstår som en «vollgrav» rundt bebyggelsen/bygningen. Mindre areaer og lysgraver som opptar en mindre del av berørt bygningsfasade tillates.

Bestemmelsen § 6.5, 2. avsnitt sier at samlet høyde på alle terrenginngrep på tomten i en fallretning maksimalt kan være enten inntil 0,5 m, inntil 1,0 meter eller inntil 1,5 meter avhengig av tomtens helning, se figur 6.11-15. Tomtens helning måles som det gjennomsnittlige fallet på eiendommen, og må alltid oppgis i søknaden. På eiendommer med store terrengvariasjoner skal man beregne helningsgrad innenfor den delen av tomten

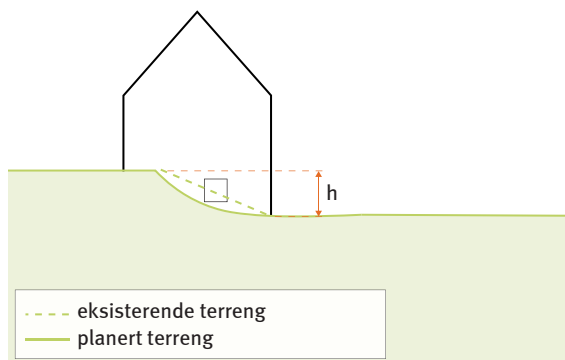


Fig. 6.11 Målsetting av samlet høyde ved skjæring

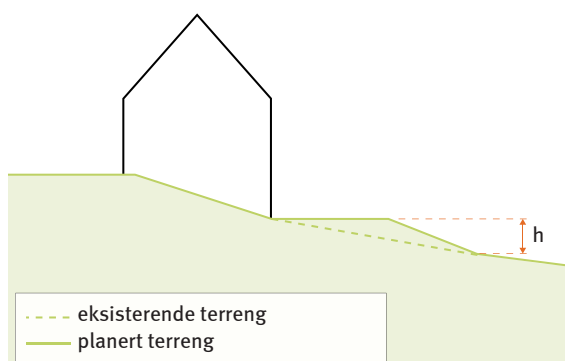


Fig. 6.12 Målsetting av samlet høyde ved fylling

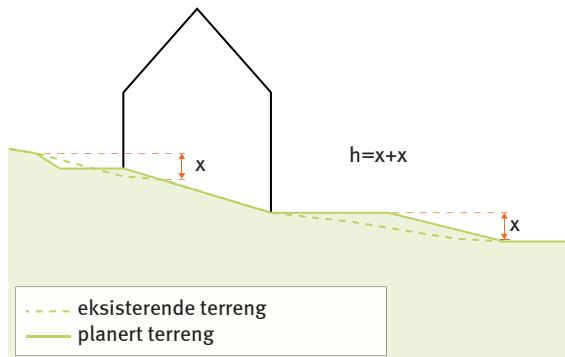


Fig. 6.13 Målsetting av samlet høyde ved flere separate terrenginngrep i en fallretning

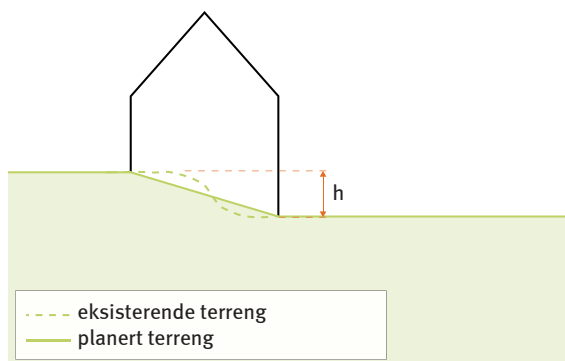
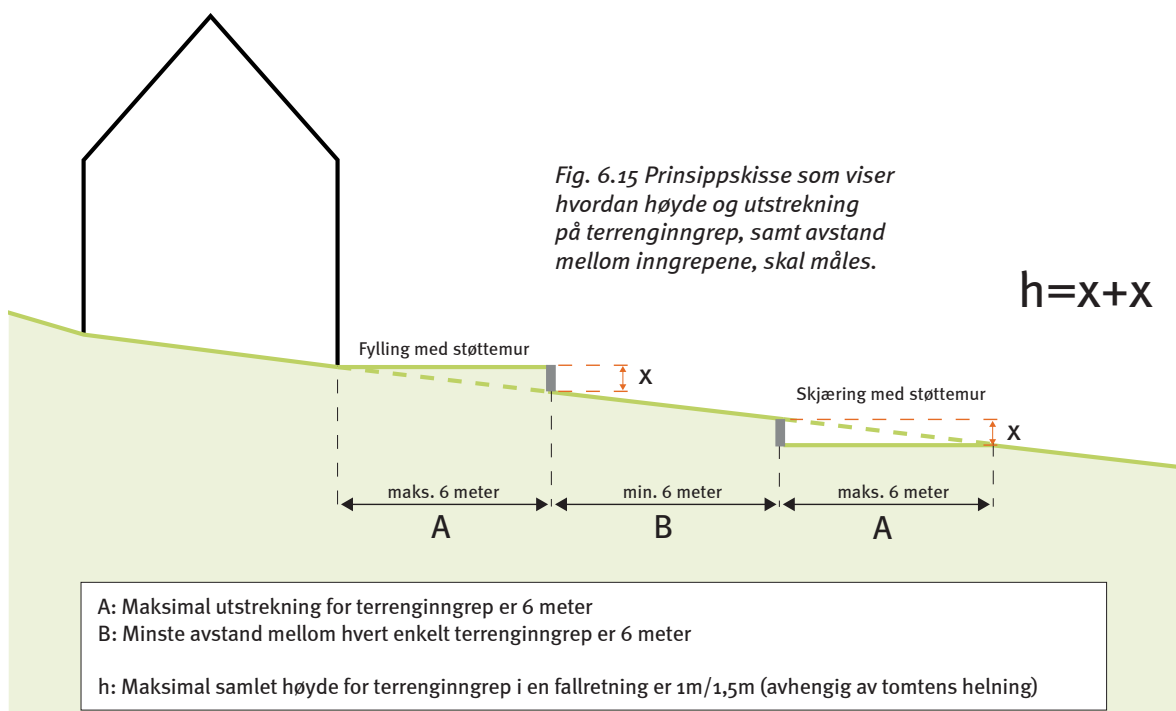


Fig. 6.14 Målsetting av samlet høyde ved sammenhengende terrenginngrep





der tiltaket plasseres. Dersom en tomt har flere fallretninger, kan man beregne helningsgraden for hver fallretning.

### Terrassering

For skrånende og bratte tomter (kategori b og c) angir bestemmelsen en maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrep ved terrassering. Med terrassering menes utflating av terrenget ved hjelp av fylling/skjæring og støttemur, se figur 6.15.

### Terrengmessig overgang mellom eiendommer

Støttemurer, fyllinger og skjæringer med samlet høyde over 0,5 meter tillates ikke nærmere nabogrensen enn 4 meter. Slike tiltak nærmere nabogrensen enn 4 meter vil kreve dispensasjon fra planens § 6.5. Her er planen strengere enn pbl. § 29-4, og terrenginngrep innenfor 4-metersonen kan ikke godkjennes etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a (med nabosamtykke) eller bokstav b (som «mindre tiltak»).

### Mindre avvik

Kommunen kan tillate mindre avvik fra § 6.5 første til fjerde ledd for atkomst, avkjørsel og parkering. Det kreves ikke dispensasjonssøknad. Nærmere nabogrense enn 4 meter beregnes avvik fra 0,5 meter, jf. § 6.5 fjerde ledd, uavhengig av hvilket fall tomten har.

Hva som er et mindre avvik vil være en helhetlig vurdering på den enkelte eiendom og avhenger bl.a. av tomtens topografi og utforming.

Terrenginngrepets høyde og utstrekning må i så fall vurderes i forhold til nødvendigheten av inngrepet og om foreslåtte løsning er den mest skånsomme for terrenget. Mindre avvik omfatter også skjæring/støttemur for kjelleratkomst og atkomst fra boligen til uteoppholdsareal. Det forutsettes da at det kun etableres én kjellertrapp per boenhet, at trapp og areal i bunnrepositet begrenser seg til det som er nødvendig for at inngangen kan etableres, og at atkomsten etableres der terrenget i utgangspunktet legger til rette for det. En kjellernedgang kan maksimalt ha en bredde på 1,20 meter (inkludert støttemur) for å kunne vurderes som et «mindre avvik».



Fig.6.16 Bolig med flere etasjenivåer med god tilpassing til terreng - boligen følger terrenget.

### *Parkeringsanlegg under terreng*

Parkeringsanlegg helt eller delvis under terreng, og nedkjørsel til slike anlegg, må tilpasses terrengforholdene på den enkelte tomt. Anleggene skal utformes etter planens krav til terrenginngrep. Der innkjøring skjer på eksisterende terrengnivå eller løses integrert i bygningen, vil terrenginngrep i form av skjæringer og forstøtningsmurer ofte kunne reduseres. Nedkjøringsramper til parkeringsanlegg skal ha en plassering på tomten som orienterer seg bort fra det offentlige rom. På flate og svakt skrånende tomter vil nedkjøringsramper i de fleste tilfeller forutsette omfattende skjæringer eller støttemurer i strid med § 6.5, og på slike tomter vil nedkjøringsramper derfor egne seg dårlig. Adkomst til parkeringsanlegg under terreng kan da f.eks. løses ved nedkjøring gjennom etasjeplan over terreng, via en overbygget nedkjøringsrampe eller med bilheis.

### *Reetablering av terreng*

Der eksisterende bygninger rives, skal man gå ut fra en teoretisk reetablering av terrenget der man fyller igjen byggegroppen til bygget som rives. Reetablert terreng skal ta utgangspunkt i terrenget rundt bygningen som rives. Denne reetableringen av terrenget blir da utgangspunktet for beregning av hvilke terrenginngrep som unntaksvis kan tillates, og for målsetting av gesims- og mønehøyde i forhold til gjennomsnittlig eksisterende terreng.

## **Overvannshåndtering og utomhusarealer**

For å ivareta planens intensjoner om å bevare småhusområdenes eksisterende vegetasjon, terreng og grønne preg, er det i § 6.6 gitt begrensninger på hvor stor del av tomten som kan opparbeides med vann-ugjennomtrengelige flater. Dette skal også sikre at overvann kan håndteres på egen tomt. Ved beregning av areal for vann- ugjennomtrengelige overflater skal både bebygd areal og anlegg under bakken medregnes.

Overvann er vann som renner av overflater på tak, veier og andre tette flater etter nedbør, stormflo eller smeltevann.



*Fig.6.17 Terrengtilpasset nedkjørsel til garasje med lav forstøtningsmur.*



*Fig.6.18 Bruk av ulike materialer på overflater.*



*Fig.6.19 Eksempel på regnbed - vanninfiltrasjon.*



*Fig.6.20 Grønt tak.*

Takvann og overflatevann skal ikke ledes til ledningsnett, men behandles lokalt. Dersom man i spesielle tilfeller må lede overvann til offentlig avløpsnett er tiltaket avhengig av dispensasjon fra § 6.6. Det kreves i tillegg særskilt tillatelse fra Vann- og avløpsetaten til påslipp av overvann på ledningsnett. Slik tillatelse gis normalt ikke i småhusområdene.

Enkle løsninger på lokal overvannshåndtering kan være å benytte grus eller belegningsstein på innkjørsler istedenfor asfalt, ha flest mulige gresskledde flater, bevare eller plante trær, busker og andre planter som drikker mye vann. Å fordrøye vannet betyr at vannet blir oppholdt fra å renne videre. Man kan bruke grønne tak, regnbed, forsenkninger i terrenget eller åpne vannspeil og sørge for å ha godt drenerende masser på eiendommen.

Man kan også benytte seg av lukkede løsninger som fordrøyningsbasseng under bakken for å supplere den åpne overvannsløsningen. Ved store regnskyll vil ikke fordrøyningsløsningene klare å holde tilbake alt vannet, og da er det viktig at den prosjekterte løsningen legger til rette for at vannet ledes videre til trygge flomveier. Hva som er trygge flomveier vil variere fra sted til sted. Det kan for eksempel være vassdrag, parker, fotballbaner, kommunale veier, dreneringslinjer, areal som tåler å stå under vann i perioder, eller lignende. Ved søknad om tiltak der det er krav om utomhusplan, må det redegjøres for hvordan overvann håndteres lokalt, se § 20 første ledd, bokstav k for veiledning om dokumentasjonskrav. Overvannshåndtering må sikres og ansvarsbelegges før det kan gis tillatelse, jf. pbl. § 27-4.

**Veiledere for overvannshåndtering er tilgjengelig på: [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no) (Plan, bygg og eiendom - Planer og veiledere - Byggesaksveiledere, normer og skjemaer)**

## **Trær**

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

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

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

- Hovedregelen er at trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng, kun kan felles etter tillatelse fra Plan- og bygningsetaten.
- Unntaksvis kan det gis tillatelse til felling av trær som følge av en konkret avveining i forbindelse med søknad om tillatelse til byggetiltak.
- Felling av større trær (før, under eller etter oppføring av tiltak) som ikke knytter seg til plassering av tiltak som nevnt over, forutsetter vedtak om dispensasjon fra planens forbud mot felling av større trær.

### *Plassering og gjennomføring av byggetiltak i forhold til store trær*

Det er Plan- og bygningsetaten som godkjenner tiltakets endelige plassering, jf. § 6.2. Dersom det etter en konkret avveining konkluderes med at hensynet til bevaring av ett eller flere større trær veier tyngst, må tiltakshaver foreslå en alternativ plassering som i større grad ivaretar tomtens trær. Kommunen vil gi veiledning dersom omsøkt plassering ikke kan godkjennes.

Ved plassering av ny bebyggelse vil det kunne oppstå tilfeller der det ikke er hensiktsmessig



å ta vare på alle store trær. Eksempelvis kan bevaring av trær medføre at plassering og utforming av bebyggelse gir store terrenginngrep eller blir uheldig dominerende i landskapet. I slike tilfeller må det vurderes om ett eller flere større trær kan felles. Generelt bør så mange trær som mulig og annen verdifull vegetasjon beholdes. Dette er viktig for å ivareta småhusområdenes grønne karakter og naturmangfold. Trær og annen verdifull vegetasjon er viktige landskapselementer som planen skal sikre samtidig som det fortettes.

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak nær trær, er det særlig viktig å ta hensyn til treets røtter. Røttene befinner seg gjerne i øverste halvmetre under bakken og kan strekke seg utover trekronens bredde. Byggegrøper og større terrenginngrep skal holdes utenfor trekronens utstrekning. Trær skal registreres på utomhusplanen, se figur 5.1 og 5.2. Alle store trær som beholdes eller søkes felt, skal angis med art/sort, stammeomkrets og kronestørrelse. Kommunen kan kreve innmåling av større trær til søknad om tillatelse der det planlegges tiltak nær større trær, samt uttalelse fra arborist. Marksikringsplan, som vist på figur 20.2, skal redegjøre for hvordan trær beskyttes i byggeperioden. Kommunen kan kreve at oppfølging av marksikringsplan under byggeperioden blir ansvarsbelagt.

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

#### *Dispensasjonssøknad om trefelling utenfor byggesak*

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

Ved søknad om dispensasjon skal det sendes inn fotodokumentasjon av treet som ønskes felt, med angivelse av art/sort, stammeomkrets og tilstand. Treet skal også avmerkes på kart med kronestørrelse. Der det søkes om dispensasjon med begrunnelse i treets tilstand eller risiko, er uttalelse fra sertifisert trepleier/arborist påkrevet. En slik uttalelse må inneholde en vurdering av eventuell sykdom/skader og forventet levetid for treet, samt eventuell sannsynlighet for skade på bygg og anlegg. Dersom dispensasjon innvilges vil krav om replanting av et nytt tre kunne påregnes.



*Fig.6.21 og 6.22 Eksempler på ny bebyggelse som ivaretar tomtens trær. Bevaring av eksisterende trær bidrar til høy arkitektonisk kvalitet.*

## §7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

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

### **Bruksmessig og fysisk kvalitet**

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

### **Estetisk kvalitet**

Estetisk kvalitet gjelder utformingen og knytter seg både til historie, naturgrunnlag og menneskers bruk og opplevelse av omgivelsene. God estetisk kvalitet knyttes til hva vi opplever som vakkert, ønskelig og verdifullt. Hoveddelen av småhusplanens planområde er allerede bebygget. Dette er bakgrunnen for at småhusplanen stiller konkrete krav til utforming av tiltak i forhold til dets bygde og naturgitte omgivelser. Plassering, volum og utforming av ny bebyggelse forutsettes å respektere og videreføre kvaliteter opprettholdes i etablerte småhusområder.

Det overordnede målet er å sikre godt samspill mellom nye tiltak og eksisterende bebyggelse. Selv i områder med variert bebyggelse vil man som regel kunne finne visse hovedtrekk i bebyggelsen, for eksempel volum, takform, typer av kledning, typer av valmet tak etc. Samtidig kan man i et område med ensartet bebyggelse finne eksempler på bebyggelse som avviker sterkt fra øvrig bebyggelse. God hensyntagen tilsier at man skal legge størst vekt på formingsfaktorer som er typiske eller dominerende for området, eller som gjenfinnes i en vesentlig del av bebyggelsen.



*Fig.7.1 Bolig med høy estetisk kvalitet gjennom materialvalg og fasadekomposisjon, Øvre Smestadvei.*



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

Bevaring av eksisterende bebyggelse på eiendommen vil kunne bidra til å opprettholde nærområdets karakter og tidsdybde. Der eksisterende bebyggelse beholdes utgjør dette et konkret utgangspunkt som nye tiltak skal ta hensyn til. For eiendommer med bevaringsverdig bebyggelse, se reguleringsbestemmelsen § 8.

### **Småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse**

Nye tiltak skal ha småhuskarakter slik det er beskrevet i § 3. For definisjoner av ulike typer småhus, se side. 53. Dette er et selvstendig prinsipp uavhengig av formingsfaktorene og bebyggelsestypologi i tiltaket eller i nærområdet. Likeledes er størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse et selvstendig krav, uavhengig av formingsfaktorene. Som et grunnlag for utforming av tiltaket, er det viktig å vise en analyse av nærområdets bebyggelsesstruktur, bygningsform og proporsjoner jf. reguleringsbestemmelsene §§ 6 og 20.

### **Formingsfaktorer**

Med «hentes fra» i denne bestemmelsen menes at nye tiltak skal forholde seg til og ha et bevisst samspill med bebyggelsen fra det definerte nærområdet i reguleringsbestemmelsen § 6.1. Bestemmelsen er ikke ment å legge opp til kopiering av eksisterende bebyggelse, men skal sikre at det foretas estetiske valg som etablerer en god sammenheng mellom ny og eksisterende bebyggelses formingselementer.

De seks formingsfaktorer i § 7, 2. ledd gir konkrete holdepunkter for hvordan tiltak skal utformes i forhold til det definerte nærområdets bebyggelse, og er utgangspunktet for Plan- og bygningsetatens vurdering av nye tiltaks utforming. Med nærområdets eksisterende bebyggelse menes det her at nye bolighus skal samspille med, dvs. ha noen gjenkjennelige faktorer fra eksisterende bolighus, og nye garasjer med eksisterende garasjer osv.

Et flertall av faktorene, det vil si minst 4 av 6, må være oppfylt i et område der det ikke er ensartet bebyggelse. I nærområder med ensartet bebyggelse skal samtlige formingsfaktorer oppfylles. Bestemmelsene i annet ledd vil ikke fjerne bruk av skjønn, men vil sette klare rammer for den skjønnsmessige vurderingen. Det er viktig å presisere at kravet om formingsfaktorer ikke alene er tilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende utforming; kvalitetskravet i § 7, 1. ledd og kravet om småhuskarakter og størrelse/utforming i § 7, 2. ledd skal også være oppfylt.



*Fig.7.3 Gammel og ny bebyggelse samspiller når det gjelder takvinkel, fremskutt inngangsparti og materialbruk, uten å være like. Villaveien.*



*Fig.7.4 Nybygg med småhuskarakter i et ikke enhetlig småhusområde, Brantenborgveien.*



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

#### *Høyde*

Det nye tiltakets bygningshøyde må ta hensyn til dominerende gesims- og mønehøyde i nærområdet. Arker og takoppløft skal også inngå i vurderingen av tiltakets h ydevirkning. Det henvises også til reguleringsbestemmelsen   10 som fastsetter maksimalt tillatte høyder, og grad av utnyttning for beregning av høyder.

#### *Lengde/bredde*

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

#### *Grunnflate*

Grunnflate er arealet av bygningens fotavtrykk på bakkenivå. Nye tiltak bør ha en grunnflate som ikke avviker vesentlig i størrelse fra nærområdets øvrige bebyggelse. Avvik i form av enten vesentlig større eller mindre grunnflate har stor effekt på oppfattelsen av hvordan det nye tiltaket samspiller med nabobebyggelsen.

#### *Volumoppbygging*

Volumoppbygging beskriver hvordan bygningskroppen er sammensatt. En bygning kan fremstå svært forskjellig på tross av samme høyde og utnyttelse. En bygningskropp kan være et samlet, enhetlig volum eller oppbrutt i flere mindre eller større deler, terrassert eller spredte volumer.

Ved bruk av større enheter enn det som er vanlig i området, eller ved bruk av



*Fig.7.5 Bebyggelse fra 1912 og 1987 som samspiller ved hjelp av volum, takform og materialvalg, Frydenberg.*



*Fig.7.6 Gammel og ny bebyggelse, Tuengen allé.*



*Fig.7.7 Tiltak som tilpasser seg landskapsomgivelsene, Holms sen.*



*Fig.7.8 Tiltak som samspiller ved hjelp av bebyggelsesstruktur, skala og farger/ materialer, Myrerveien.*

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

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

### Takform

Dersom et område er dominert av bebyggelse med saltak, er saltak takformen som oppfyller formingsfaktoren. Innenfor takform finnes det imidlertid store variasjoner, og er det stor variasjon innenfor området, gir det større spillerom innenfor formingsfaktoren. Eksempelvis kan bebyggelsen i et område ha saltak og valmtak med forskjellige vinkler og møneretninger, men skråtak vil likevel være den dominerende takformen. Delvis bruk av skrå takflater kan binde ny og gammel bebyggelse sammen. Arker, takoppbygg og takterrasser bør underordne seg bygningens hovedtak og utformes slik at takets hovedform er klart lesbar.

### Materialbruk

Med materiale menes hovedmateriale på fasader og tak, og det kan tillates en viss variasjon innenfor hovedmaterialet. Har man eksempelvis hovedmaterialet tre, kan man variere både med type trekledning, farge og panelretning.

## Ensartet bebyggelse

Områder med ensartet bebyggelse er kjennetegnet ved at bebyggelsen, med mindre variasjoner, har lik utforming med hensyn til eksempelvis proporsjoner, volum og materialbruk. Ensartet bebyggelse trenger ikke nødvendigvis være sammenfallende med enhetlig bebyggelsesstruktur. Et område vil kunne betraktes som ensartet der bygningene i nærområdet har et klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming, og at bygningene deler flere av formingsfaktorene i bestemmelsens 2. ledd. Områder med ensartet bebyggelse krever en større grad av nennsomhet ved innpassing av nye tiltak for å opprettholde områdets kvalitet. Et område kan fremdeles oppfattes som ensartet selv om det finnes eksempler på avvikende utforming innenfor området, og nye tiltak må ivareta dette slik at opplevelsen av områdets ensartethet opprettholdes. I områder med ensartet bebyggelse kan det være hensiktsmessig å vurdere en redusert eller utvidet avgrensning av nærområdet i henhold til § 6.1.



Fig.7.9 Volumoppbygging som samspiller med omgivelsene selv om takform varierer, Sollerudveien.



Fig.7.10 Variert småhusområde med ulike takformer.



Fig.7.11 Område med ensartet bebyggelse, Vinderen.



## §8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

Hensikten med denne bestemmelsen er å avklare om eksisterende bygninger/anlegg på eiendommen har bevaringsverdi, eller om eiendommen inngår i et bevaringsverdig kulturmiljø. Hvis noe er bevaringsverdig i henhold til reguleringsbestemmelsen § 8 skal nytt og eksisterende søkes integrert.

Det skilles mellom to prinsipielt forskjellige situasjoner:

- Enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning
- En eller flere eiendommer som utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø

### Enkeltbygg

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



Fig.8.1 Ny og gammel bebyggelse, Borgenbakken.

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

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

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

### Spesielt verdifullt kulturmiljø

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

- Bebyggelsens kulturhistoriske verdi
- Bebyggelsens plassering i landskapet



- Ordensprinsipper for bebyggelsens gruppering og plassering
- Byggehøyder
- Bebyggelsens skala
- Utforming
- Material- og fargevalg
- Hageanlegg

### Helhetlig karakter

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

Nye tiltak skal ta hensyn til eksisterende bevaringsverdige hus, og tilhørende hageanlegg der dette er viktig for bevaringsverdien. Det betyr at nye tiltak bør innordnes den eksisterende bebyggelsens ordensprinsipper for plassering og volum, og utformes slik at de visuelt samspiller med eksisterende bebyggelse. God romlighet rundt bevaringsverdige bygg, særlig foran hovedfasader, bidrar som regel til gode løsninger. Andre viktige elementer i tilknytning til bevaringsverdige bygninger eller miljøer, som hageanlegg, murer eller verdifull vegetasjon inngår ofte i en bevaringsverdig sammenheng og bør hensyntas ved plassering og utforming av nye tiltak.

Nye tiltak må i tillegg vise slektskap med moderhuset gjennom volumoppbygging og utforming. Proporsjoner, materialvalg og fargebruk kan også være effektive virkemidler som bidrar til at moderhuset og nytt tiltak til sammen utgjør et helhetlig anlegg.



Fig.8.2 Moderhuset - tunbebyggelse, Vilbergveien.



Fig.8.3 Nytt og gammelt hus integrert i tun gjennom bebyggelsesstruktur, volum, proporsjoner, takvinkel og materialbruk, Holmenveien.



Fig.8.4 Integrering av bebyggelse fra 1912 og 1987, særlig gjennom takvinkel og materialbruk, Frydenberg.

## §9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

*I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8m<sup>2</sup> pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.*

Intensjonen med denne bestemmelsen er:

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

Hensynene i pbl. § 1-8 første ledd og i naturmangfoldloven § 1 skal legges til grunn ved anvendelse av bestemmelsen. Dersom et tiltak er i strid med byggegrense mot sjø eller tillatt størrelse på brygge, vil det også være avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8. Normal vannstand defineres som vannkant/strandlinje slik den fremkommer av plan- og bygningsetatens kart.

### **Vassdrag**

Bestemmelsen er entydig på at åpne vannstrekninger skal opprettholdes. Det skal ikke tillates utfyllinger, gjenfyllinger eller lukking der det i dag er åpent vann. Det er ikke tillatt med tiltak nærmere enn 20 meter fra vannkant mot vassdrags hovedløp og 12 meter fra vannkant mot vassdrags sideløp ved normal vannstand. Dette gjelder åpne strekninger av vassdrag. Graving, sprenging og andre fyllingsarbeider omfatter også byggegrep. Hva som er hovedløp og sideløp er nå innarbeidet i kommuneplan "Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn", ikke i kommende grøntplan slik det står i bestemmelsen. Se kommuneplanens kapittel 6 Bestemmelser, retningslinjer til § 13.3.

Kommuneplanen finnes på:

[www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan](http://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan)

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





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

## **Brygger**

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



*Fig.9.2 Brygge på Bygdøy.*



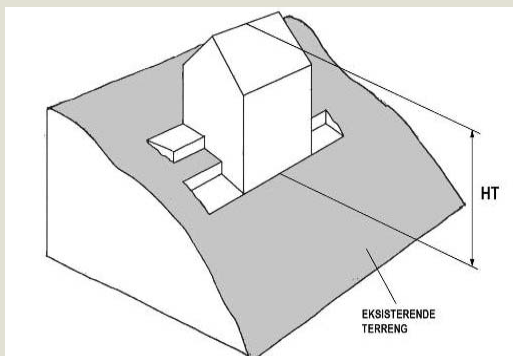
## §10 Bebyggelse, høyder og grad av utnytting

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

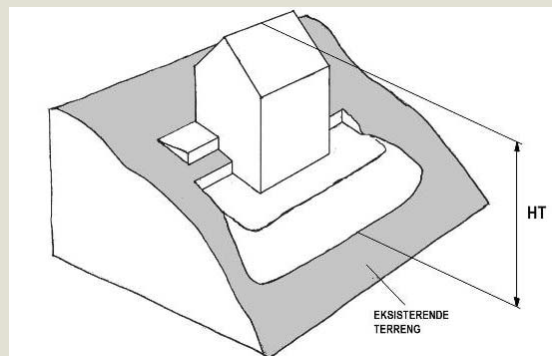
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

### Grad av utnytting

I småhusplanen angis grad av utnytting som prosent bebygd areal (%-BYA). Bebygd areal (m<sup>2</sup> BYA) beregnes i henhold til «Grad av utnytting» T-1459 (versjon 2007, Miljøverndepartementet, tilgjengelig på Kommunal- og moderniseringsdepartementets hjemmeside, og Norsk Standard NS 3940 «Areal- og volumberegninger av bygninger» (versjon 2007), men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, jf. TEK 17 § 5-2. Der «Grad av utnytting» H-2300 B (versjon 2014) presiserer temaer som ikke fremkommer tydelig i T-1459, skal denne legges til grunn.

## Tomt

Tomt er det areal av eiendom som i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er avsatt til byggeområde for bolig. Det er dette arealet som skal legges til grunn for beregning av %-BYA, jf. TEK 17 § 5-5. Det er viktig å merke seg at det arealet man får oppgitt ved henvendelse til kommunen, eller det arealet som er oppgitt i målebrev, er areal av hele eiendommen. Dette arealet omfatter også de deler av eiendommen som eventuelt er regulert til annet formål enn byggeområde for bolig. Eksempelvis kan deler av eiendommen være regulert til veiareal. Før man kan beregne tomtens %-BYA må det derfor beregnes hvilket areal (tomt) som skal legges til grunn for beregningen av %-BYA.

## Prosent bebygd areal (%-BYA)

Prosent bebygd areal angir andelen av det boligregulerte tomtearealet som bebyggelsen maksimalt kan dekke. Hva som skal medregnes i % BYA, er opplistet i veileder «Grad av utnyttning». Vi viser også til tolkningsuttalelser fra departementet, som presiserer hvordan enkelte beregningsregler skal forstås.

Veileder «Grad av utnyttning»:

[www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no) (Dokument – Veiledninger og brosjyrer – Grad av utnyttning)

Tolkningsuttalelser:

[www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no) (Dokument - Lover og regler – Tolkningsuttalelser - Plan- og bygningsrett)

## Høyder

Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dette er en beregnet kotehøyde. Med utgangspunkt i terrenglinjene rundt bygningen beregnes et gjennomsnittlig horisontalt nivå, et plan, som er utgangspunktet for måling av gesims- og mønehøyde. Kommunen stiller krav om oppmålingsteknisk prosjektering før rammetillatelse/tillatelse. Kommunen kan også stille krav om innmåling av eksisterende terreng før rammetillatelse/tillatelse.

## Total høyde

Total høyde angir byggetiltakets samlede maksimale høyde for bygning og tilliggende terrenginngrep, og skal begrense store terrenginngrep og høydevirkningen av bygninger. Siden de tillatte gesims- og mønehøyder i § 10 a forutsetter at tiltaket ikke overstiger total høyde, vil det for tiltak i bratt terreng kunne medføre reduserte fyllinger/skjæringer og eksponerte fasader. God terrengtilpasning av bygninger i bratt terreng vil bidra til bedre utnyttelse av de

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

Tomt beregnes på følgende måte:

- areal av hele eiendommen
- areal regulert til annet formål enn bolig
- = tomt

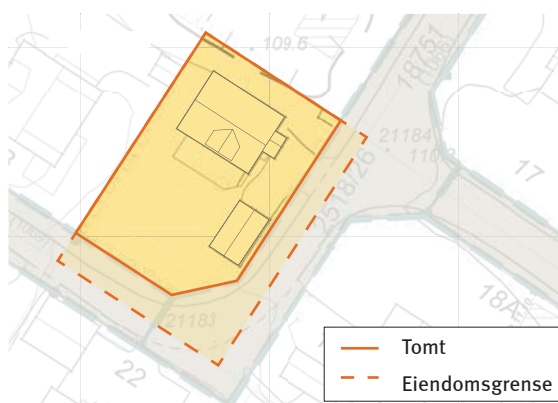


Fig.10.1 Tomt : Eiendommens samlede areal fratrukket areal regulert til annet enn bolig.

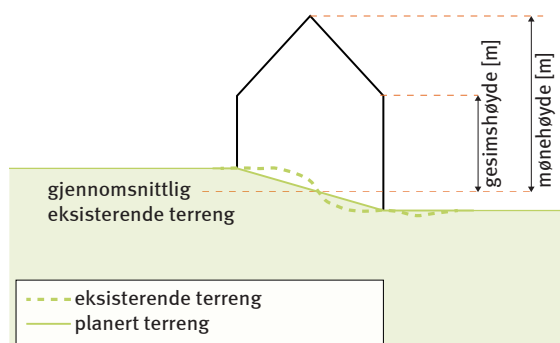


Fig.10.2 Snitt hvor gesims- og mønehøyde samt høyde på eksisterende og planert terreng er angitt med kotevall.

gitte byggehøydene, samt sikre bevaring av tomtens terreng og vegetasjon.

Total høyde måles som den vertikale linjen fra mønets høyeste punkt og ned til laveste punkt for fasade eller fyllingsfot/terrengskjæring/støttemur/terrassering ved normalprojeksjon, som vist i bestemmelsene § 10 b, figur 2 a og 2 b. Total høyde måles til bunn av kjellertrapper og lysgraver, dersom dette er laveste punkt.

Tilliggende terrengtiltak og konstruksjoner som ligger inntil 6 meter fra fasadeliv medregnes. Der en eller flere bygninger og underliggende kjeller-/garasjeanlegg utgjør en sammenhengende konstruksjon, måles det inntil 6 meter fra konstruksjonen, se fig. 10.3 og 10.4. Dette inkluderer terrenginngrep som fyllinger, skjæringer, støttemurer og terrasseringer, også inngrep for etablering av garasjeport/-innkjørsel. Med tilliggende terrengtiltak og konstruksjoner menes det her nye tiltak. Der det for eksempel oppføres et påbygg på et eldre hus med en eksisterende støttemur i forkant, måles høyde total uten eksisterende støttemur.

### Unntak etter § 10 c

Det presiseres at § 10 c er en unntaksbestemmelse som skal sikre at ny bebyggelse tar hensyn til eksisterende karakter i områder med overvekt av høyreist, eldre bebyggelse. Unntaksbestemmelsen gjelder både for nye frittliggende bygninger samt ved tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse.

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

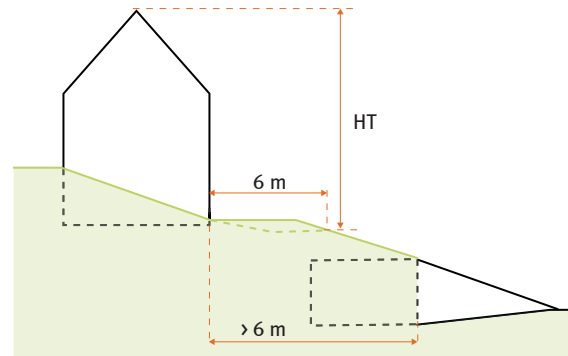


Fig.10.3 Måling av totalhøyde ved frittliggende garasje under terreng.

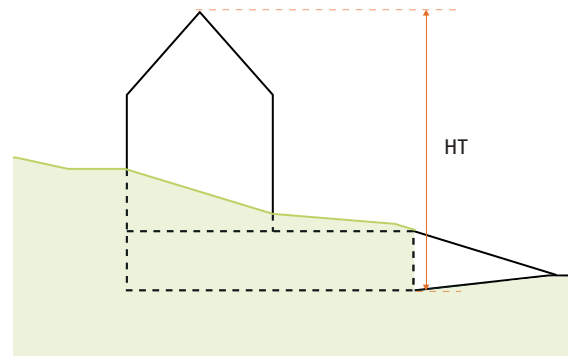


Fig.10.4 Måling av totalhøyde ved sammenhengende konstruksjon under terreng, uavhengig av avstand.



Fig.10.5 Eldre og ny høyreist bebyggelse, Fougner's vei.

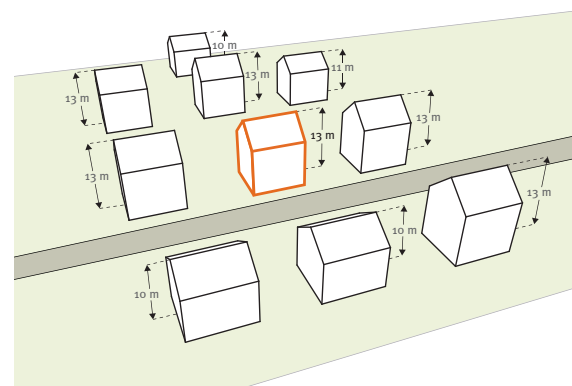


Fig.10.6 Dominerende høyder innenfor nærområdet kan gi ramme for høyden på nytt tiltak.



## Angivelse av høyder

Gesims- og mønehøyder skal angis med kotetall og målsatt høyde. Høyder på eksisterende og planert terreng skal angis med kotetall. Kotene skal angis både på utomhusplan og på snitt- og fasadetegninger. Figur 5.1 i kapittel 5 viser hvordan kotehøyder skal angis for eksisterende og nytt terreng i utomhusplanen.

## Anlegg under bakken

Bestemmelsen skal sikre at deler av terrenget bevares samt bidra til å bevare eksisterende trær og vegetasjon. Anlegg under bakken kan være ett sammenhengende anlegg, eller oppdelt i flere anlegg. Hoveddelen (>50%) av anlegg under bakken skal ligge under bygningenes fotavtrykk. Har bygninger kjeller skal dette arealet regnes med i anlegg under bakken. Underetasjer skal også regnes med for den delen av etasjen som ligger mer enn 0,5 meter under planert terreng. Bygningen/konstruksjonens yttermål og overkant gulv legges til grunn for beregning av areal under bakken. Nedkjøringsramper, lysgraver og kjellertrapper som ligger mer enn 0,5 meter under planert terreng skal medregnes i anlegg under bakken. Det skal i søknad om tiltak redegjøres for hvilke deler av bebyggelsen som er medregnet i anlegg under bakken.

## Parkering

Krav til aktuelle parkeringsplasser fremgår av § 13. Ved beregning av parkeringskrav skal det benyttes normale avrundingsregler. Dvs. at dersom beregningene gir et desimaltall, avrundes det opp/ned til nærmeste hele tall. Eksempelvis rundes 0,5 opp til nærmeste hele tall.

For å sikre brukbarhet av parkeringsplassene er det stilt krav til at parkeringsplasser på terreng skal ha en minimumsstørrelse på 18 m<sup>2</sup> per plass. For parkeringsplasser som bygges som en del av boligen vil kravet være 18 m<sup>2</sup> inkludert vegger. Tilsvarende er det stilt krav om en minimumsstørrelse på 2,5 x 5,0 meter for parkeringsplasser i parkeringsanlegg. Parkeringsanlegg skiller seg fra parkeringsplasser i garasje ved at manøvrerings- og snuareal inngår i det innvendige parkeringsanlegget. Uansett om plassene oppfyller krav til minimumsstørrelse, må de være brukbare. I vurderingen av om plassene er fysisk brukbare vises det til minstemålene angitt i byggforskeren. Se byggforskeren 312.130, Parkeringsplasser og garasjeanlegg og 517.651, Carporter og små garasjer, som gjaldt da planen ble vedtatt.

Fellesparkering skal være tilgjengelig for alle, det aksepteres likevel én port eller én bilheis inn

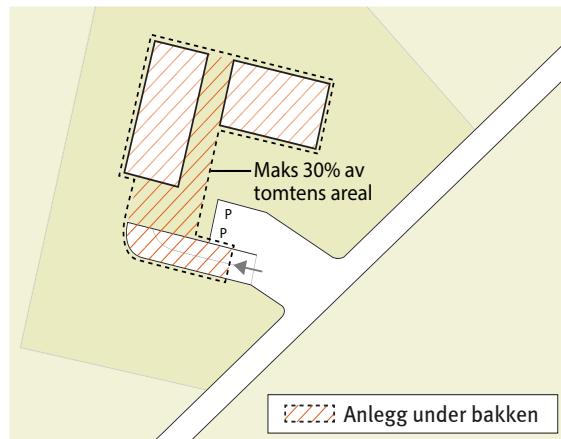


Fig.10.7 Anlegg under bakken.

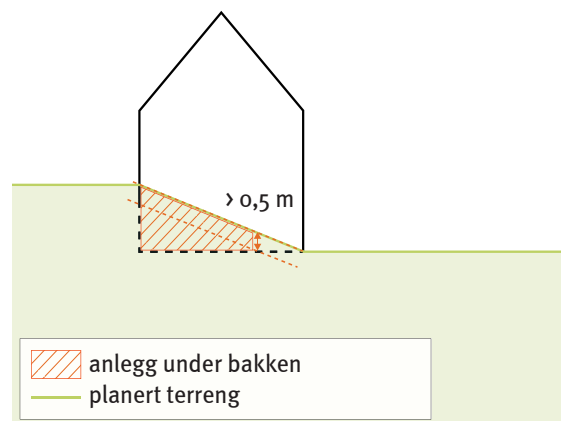


Fig.10.8 Beregning av anlegg under bakken ved underetasje.

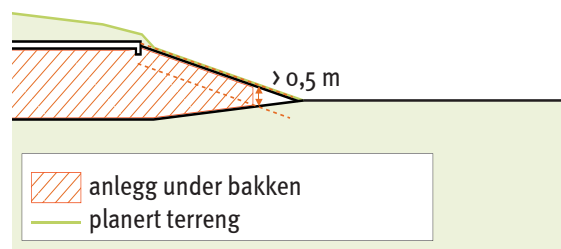


Fig.10.9 Beregning av anlegg under bakken ved nedkjøringsrampe.

til for eksempel åtte fellesplasser i parkeringsanlegg. Åtte porter til åtte parkeringsplasser i garasje aksepteres derimot ikke. Fellesparkering skal også være «tilstrekkelig samlet». Hvis fellesparkering løses delvis på terreng og delvis i parkeringsanlegg må disse plassene ligge i umiddelbar nærhet av hverandre, eller fremstå med tydelig forbindelse.

### **Parkeringsplasser på terreng**

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA. Bestemmelsen sikrer at det avsettes tilstrekkelig areal til parkering uavhengig av om parkering etableres med eller uten overbygging. At det stilles krav om minimumstørrelse på 18 m<sup>2</sup> innebærer at ikke-overbygget parkeringsplass på terreng alltid skal medregnes i BYA med 18 m<sup>2</sup> pr. plass. Hvis en overbygget parkeringsplass er større en 18 m<sup>2</sup> skal faktisk bebygd areal medregnes.

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

En parkeringsplass helt eller delvis innskutt i et eksisterende skrånende terreng regnes også som parkeringsplass på terreng og må være 18 m<sup>2</sup> selv om den har terrengoverdekning. Den kan imidlertid ikke dekke krav til 25 % felles parkeringsplasser på terreng, jf. krav ved fire eller flere boenheter.

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

### Eksempel 1

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

4 eneboliger a 80 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup> BYA
Garasjer for 6 biler a 18 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup> BYA
2 plasser på terreng	36 m <sup>2</sup> BYA
<b>Totalt</b>	<b>= 464 m<sup>2</sup> BYA</b>

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

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

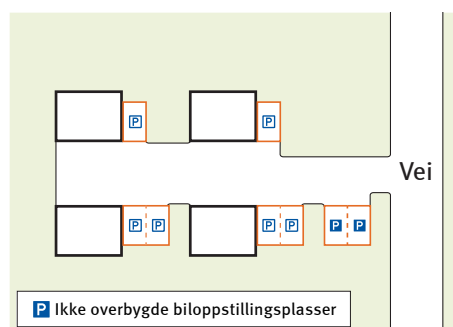


Fig.10.10 4 eneboliger med to enkeltgarasjer, to dobbeltgarasjer og to plasser på terreng.

### Eksempel 2

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

4 eneboliger	320 m <sup>2</sup> BYA
Garasjer for 8 biler	144 m <sup>2</sup> BYA
Biloppstillingsplasser på terreng	36 m <sup>2</sup> BYA
<b>Totalt</b>	<b>= 500 m<sup>2</sup> BYA</b>

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

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

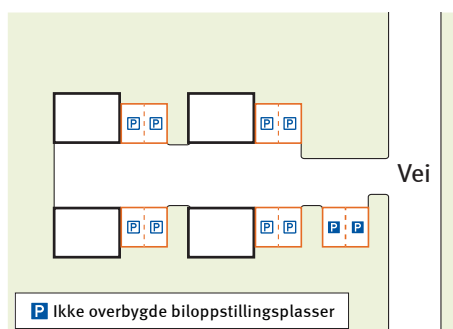


Fig.10.11 4 eneboliger med fire dobbeltgarasjer og to plasser på terreng.

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

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



## §11 Minste størrelse på boligtomter

*Minste tomtestørrelse skal være 600 m<sup>2</sup>.*

*Tomter på under 600 m<sup>2</sup> kan fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.*

*Slik fradeling på tomter over 600 m<sup>2</sup>, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.*

Ved søknad om fradeling av tomt under 600 m<sup>2</sup> skal det enten foreligge godkjent tillatelse til byggetiltak eller sendes inn søknad om tillatelse til byggetiltak samtidig med søknad om deling. Tillatelse til tiltak må være gitt i byggesaken før vedtak i delesaken kan fattes. Søknad om tillatelse til byggetiltak må derfor være basert på eksisterende eiendomsgrenser.

Godkjenning av delingssøknad innebærer at søker får rett til å bebygge tomten. Ved behandling av delingssøknad er det derfor nødvendig å vite at tomten lar seg bebygge på en måte som tilfredsstillter reguleringsplanens krav. Det legges særlig vekt på vurdering av tiltakets plassering på tomten, topografi, større trær, atkomstforhold, uteoppholdsarealer, parkering og forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur. Når det søkes om deling må derfor søker ha tenkt gjennom hvordan tiltaket skal plasseres.

## §12 Uteoppholdsareal

*Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:*

- a. *Minimum 200 m<sup>2</sup> for eneboliger og 300 m<sup>2</sup> for tomannsboliger.*
- b. *Minimum 100 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligtype enn ene- eller tomannsbolig.*
- c. *Minimum 50 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype.*

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

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

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

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

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

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

Arealkravene i denne bestemmelsen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på tomter som utvikles. Arealkravene gjelder også bl.a. ved endring av antall eller størrelse på boenheter i eksisterende bebyggelse. Med BRA (m<sup>2</sup>) menes en boenhets innvendige bruksareal. For detaljerte måleregler henvises til NS 3940. Kjedet bolig er eneboliger i kjede, og det legges til grunn arealkrav for enebolig ved beregning av uteoppholdsareal for kjedet bolig.

### **Uteoppholdsareal**

Uteoppholdsareal er de deler av tomten som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og er egnet til uteopphold, jf. TEK 17 § 5-6 «Minste uteoppholdsareal» og TEK 17 kapittel 8, «Opparbeidet uteareal».

Hoveddelen (3/4) av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Der uteoppholdsareal



Fig.12.1 Uteplass, Tuengen allé.

ligger over underjordiske konstruksjoner, anses arealet å være på terreng dersom det er tilstrekkelig overdekning til at det kan etableres vegetasjon. Uteoppholdsareal kan plasseres under utkraget bygningsdel som ikke medregnes i bebygd areal (BYA), og har fri høyde over terreng med minst 2,4 meter. Balkonger, verandaer og terrasser som ikke medregnes i boligens bruksareal (BRA) kan regnes med i uteoppholdsarealet så lenge dette samlet ikke utgjør mer enn 1/4 av arealkravet. Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet på lik linje med andre balkonger og terrasser. Repos fra trapp til takterrasse anses ikke som en del av takterrassen som må trekkes 1 meter inn fra fasadelivet, og kan heller ikke medregnes i uteoppholdsarealet.



Fig.12.2 Felles tun, Giskehagen.

Arealene skal:

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

Uteoppholdsareal må legges der eksisterende terreng ligger til rette for det. Solfylte arealer på tomten bør benyttes til uteoppholdsareal. Områder med naturlig, variert terreng og vegetasjon bør avsettes til felles uteoppholdsarealer.

Vegetasjon kan skape gode uteoppholdsarealer for lek og annen aktivitet på tomten. Ulik type vegetasjon kan benyttes som skjerming av lekearealer mot, trafikk og andre miljøbelastede funksjoner. Uteoppholdsareal må ligge i hvit støvsone for å kunne medregnes i arealkravet, det vises her til støykraav i § 15, og Kommuneplan 2015: «Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn») § 7.1.

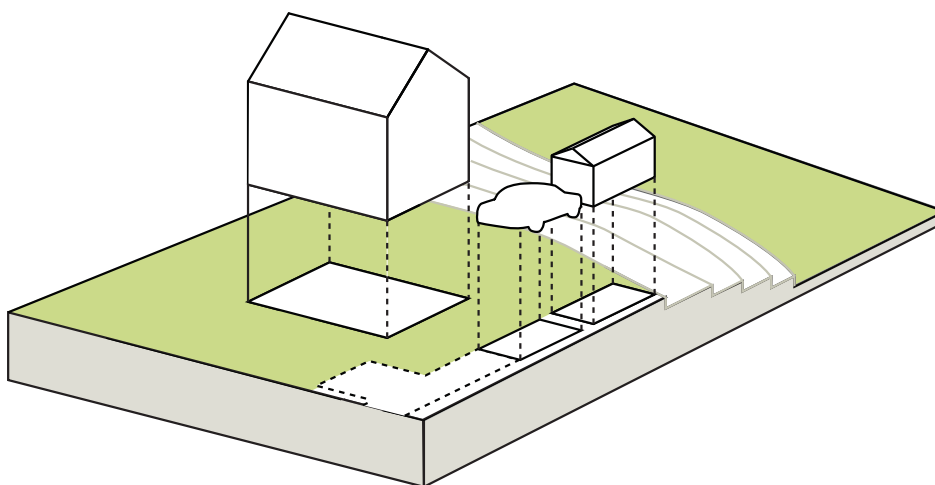


Fig.12.3 Grønne arealer viser hva som kan medregnes i uteoppholdsareal. Smale striper som ikke er brukbare som uteoppholdsareal, og terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke.



## Størrelser ved 2-4 boenheter

Arealet på 8x8 meter skal være direkte tilgjengelig fra boenheten og ligge slik at det enkelt kan benyttes som hoveduteoppholdsareal. Man må kunne komme uhindret til uteoppholdsarealet uten å krysse andre boenheters uteoppholdsareal, kjøre- og manøvreringsareal eller andre vesentlige hindringer. Se også illustrasjon i figur 12.6. Størrelseskravet gjelder for totalt antall boenheter på eiendommen. Når det gjelder kravet til et samlet areal på minst 8x8 meter per boenhet vil avvik fra størrelseskravet utløse et dispensasjonsforhold. Det er viktig å sikre at utearealet gis en samlet og brukbar form og umiddelbar nærhet til boligen.

Størrelseskravet på 8x8 meter per boenhet vil ikke slå inn for sekundærleilighet med totalt krav til uteoppholdsareal på 50 m<sup>2</sup>. Det er et krav at sekundærleiligheter har et eget, skjermet areal i umiddelbar nærhet av boligen. For definisjon av sekundærleilighet, se side 53. Se også illustrasjon i figur 12.4.

## Størrelser ved 5 eller flere boenheter

Ved fem eller flere boenheter på eiendommen skal 1/4 av uteoppholdsarealene være felles og plasseres på terreng. Som del av felles uteoppholdsareal skal det etableres et areal på minst 8x12 m. Ved større byggeprosjekter er det mulig å etablere flere fellesarealer så lenge ett av dem er minst 8x12 m, samt at fellesarealene til sammen utgjør minst 1/4 av totalkravet og ikke ligger mot nord på eiendommen. Disse må også ha en størrelse og form som gjør dem brukbare. Se også illustrasjon i figur 12.7. Størrelseskravet gjelder for totalt antall boenheter på eiendommen. Det totale felles uteoppholdsarealet må vises på utomhusplanen.

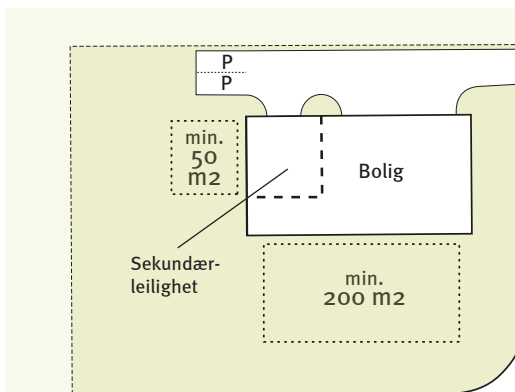


Fig.12.4 Illustrasjon av enebolig med sekundærleilighet der denne har et eget, skjermet uteareal.



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

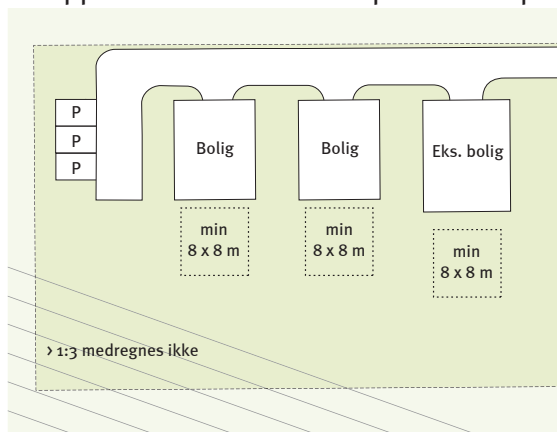


Fig.12.6 Illustrasjon av tiltak med 3 boenheter der alle har et privat uteoppholdsareal på 8 x 8 m.

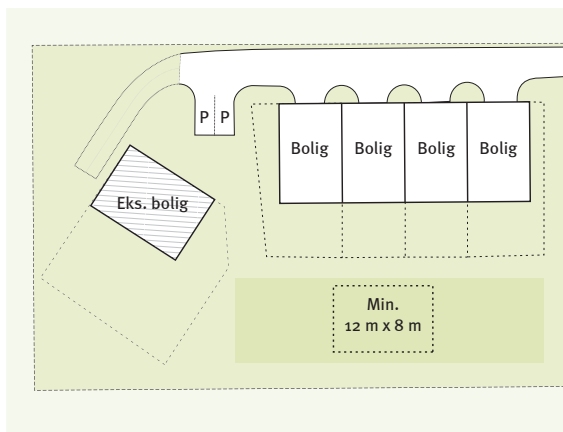


Fig.12.7 Illustrasjon av tiltak med 5 boenheter der felles uteoppholdsarealer (minst 1/4 av totalkravet) er organisert som flere arealer, men ett er minst 8 x 12 m.

## §13 Parkering

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

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

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

**Gjeldende veileder finner du på: [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no) (Plan, bygg og eiendom – Planer og veiledere)**

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

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

Småhusplanen § 10 femte ledd inneholder en bestemmelse om parkering. Her fastsettes minimum størrelse for parkeringsplasser på terreng og i parkeringsanlegg i kjeller, samt beregning av parkering i bebygd areal (BYA). Parkeringsplasser skal etableres på tomten, og med tomt menes areal avsatt til bebyggelse og anlegg, jf. TEK17 § 5-8. Det vises til § 10 med tilhørende veiledning om parkering, inkludert fig. 10.1.

## §14 Veier

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

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

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

Det er Oslo kommunes ansvar som veimyndighet å påse at nødvendige trafikksikkerhetstiltak m.v. i småhusområdene planlegges og gjennomføres.

### **Trafikkutredning**

Ved utbygging av mange nye boenheter på en eiendom eller i et område, kan kommunen stille krav om trafikkutredning. Ved detaljregulering som kreves for tiltak med ti eller flere nye boenheter, jf. reguleringsbestemmelsen § 4, vil utbygger som hovedregel måtte gjennomføre en utredning for å avklare trafikksituasjonen etter gjennomføring av planen.

### **Krav om opparbeidelse av vei**

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

#### *Midlertidig dispensasjon fra plikten til veiopparbeidelse*

Etter pbl. § 19-2 kan det søkes om midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelsesplikten. Søknad sendes samtidig med delingssøknad/søknad om tillatelse til tiltak eller som egen sak på forhånd. Kommunen vil foreta en konkret vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, basert på om veiforholdene anses tilfredsstillende. Ved en ev. midlertidig dispensasjon må det avgis tinglyst erklæring (veierklæring) som forplikter grunneieren til i fremtiden å opparbeide veien (i en større bredde) eller bidra økonomisk til en slik opparbeidelse.

#### *Byggesøknad for veianlegg*

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

### **Atkomst**

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



## **Avkjørsel**

Med avkjørsel forstås enhver veiforbindelse mellom byggetomten og offentlig, regulert vei. Avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av offentlig veimyndighet, jf. vegloven §§ 40-43. Avkjørselens tilknytning til offentlig vei må følge Oslo kommunes retningslinjer. Der tiltaket medfører endring i avkjørselsforholdene eller utvidet bruk av avkjørselen, må det søkes om avkjørselstillatelse. Plan- og bygningsetaten har utarbeidet egen veiledning for tiltakshaver/ søker vedrørende veglovens bestemmelser for godkjenning av avkjørsel.

Denne er tilgjengelig på: [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no) (Plan, bygg og eiendom - Planer og veiledere - Byggesaksveiledere, normer og skjemaer)

## §15 Støy

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

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

Veitrafikkstøy er den mest vanlige støykilden i småhusområdene, men andre støykilder som for eksempel trikk og T-bane, luftfart, tekniske installasjoner og industrivirksomhet kan være aktuelle. Støyforholdene skal vurderes ved alle søknader om deling og tillatelse til tiltak.

### **Kommuneplanens støybestemmelse § 7.1**

Kommuneplanen (KP) § 7.1 gjelder foran støybestemmelsen i småhusplanen jf. pbl. § 1-5 (2) og KP § 1.3 (1). Gjennom KP er anbefalte grenseverdier i Statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442-2012) gjort juridisk bindende. T-1442s anbefalte grenseverdier for støy gjelder for uteoppholdsareal og utenfor vindu i rom til støyfølsom bruk (jf. tabell 3). Innendørs støy ivaretas i hovedsak av teknisk forskrift (TEK17).

Gjeldende kommuneplan er tilgjengelig på: [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no) (Plan, bygg og eiendom – Planer og veiledere)

For gjeldende regelverk (T-1442 mfl), se: [www.miljodirektoratet.no](http://www.miljodirektoratet.no).

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

Grenseverdier for vibrasjoner finnes i Norsk Standard NS 8176

Bestemmelser om støybegrensning i Oslo: [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no) (Gate, transport og parkering - Støy)

### **Støyprosjektering**

KP § 7.1.1. angir at temakart for støy T1, datert 04.03.2015, skal legges til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen. Siden temakart T1 er et statisk dokument anbefaler vi at ansvarlig prosjekterende foretar egne målinger. Dersom ny måling eller oppdatert beregning gir andre støyverdier enn temakartet, legges de nye støyverdiene til grunn for den videre saksbehandlingen.

Dersom tiltak med støyfølsomt bruksformål plasseres på eiendom som ligger helt eller delvis i gul eller rød støysone, må det foreligge plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå (støyutredning) før det kan gis rammetillatelse/tillatelse. Fagområdet skal ansvarsbelegges i tkl.2 der det er gul støysone og i tkl.3 der det er rød støysone, og det må fremgå av gjennomføringsplanen at det foreligger dato for samsvarserklæringen for prosjektering av støy før det kan gis rammetillatelse/tillatelse.

Temakart T1 som viser beregnet støy fra vei, bane og havn som gule og røde støysoner er tilgjengelig på planinnsyn: [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no) ( Plan, bygg og eiendom - Planinnsyn)

## **Krav**

KP § 7.1.3 angir at: «For støyfølsomt bruksformål gjelder, iht. temakart for støy:

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

b. I avvikssonen, område B, kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone (deriblant områder innenfor Småhusplanen, S-4220), dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/12. [...]»

De aller fleste eiendommer innenfor småhusplanen, S-4220, ligger utenfor avvikssonen, i område A. Dette medfører at alt nødvendig uteoppholdsareal iht. § 12 og alt av fasader utenfor rom til støyfølsom bruk (oppholds- og soverom) må tilfredsstille kravet til hvit støysone. Det skal fremgå av utomhusplanen hvor på eiendommen uteoppholdsareal i hvit støysone er tenkt plassert.

## **Skjermingstiltak**

Når en støyutsatt tomt skal bebygges, kan bygningenes plassering, utforming og planløsning brukes aktivt for å oppfylle støykravene ute og inne. Uteoppholdsarealene bør om nødvendig først skjermes ved plassering av bebyggelse, deretter annen støyskjerming. Utvendige skjermingstiltak må utformes på en slik måte at de inngår som en naturlig del av nærområdet og byggeprosjektet, og innarbeides i utomhusplan, jfr. §§ 5 og 6.

### *Dispensasjon*

Hvis noe av det nødvendige uteoppholdsarealet blir liggende i gul eller rød støysone, vil tiltaket være avhengig av dispensasjon fra KP § 7.1. T-1442 har en egen veileder, M-128 (2016). I denne veilederen er det i avsnitt 3.4.4. gitt anbefalinger om hvor stor del av minste uteoppholdsareal (MUA) som skal avsettes til stille sone. Ved vurdering av søknader om dispensasjon, vil det vektlegges om man oppfyller anbefalingene i M-128 (50 m<sup>2</sup> per boenhet og minimum 6 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal der det kun er krav om felles uteoppholdsareal). Det kan heller ikke påregnes dispensasjon for plassering av 8x8-areal eller felles uteoppholdsareal på terreng (1/4 av uteoppholdsarealet med en minste størrelse på 8x12 meter) i gul eller rød støysone.

### *Støyskjerm*

Det er ønskelig å opprettholde småhuspreget med synlige forhager også langs større veier innenfor småhusområdene, uten at det etableres visuelt uheldige støyskjermer som avgrenser eiendommene. Vi anbefaler derfor at man som hovedregel vurderer andre avbøtende tiltak enn støyskjermer. Der støyskjerming likevel viser seg å være nødvendig, må prosjektering av støyskjerm følge gjeldende håndbøker fra Statens vegvesen med tilhørende veiledere, samt spesifikke veiledere for Oslo. Rammetillatelse/tillatelse for utvendige skjermingstiltak må være gitt før det kan gis rammetillatelse/tillatelse for boligene, dersom disse er omsøkt i forskjellige byggesaker. Tiltak må være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse for boligene kan gis.



## §16 Luftforurensning

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

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

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

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

**Kartet som viser hvilke områder med luftforurensning (nitrogendioksid og svevestøv) er tilgjengelig på Plan- og bygningsetatens planinnsyn: [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no) ( Plan, bygg og eiendom - Planinnsyn)**



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



*Fig.16.2 Støy-/forurensningsskjerm, Økern.*

## §17 Jordforurensning

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

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

Ved prosjektering av tiltak skal det alltid vurderes om det er forurenset grunn på eiendommen.

Tiltakshaver er ansvarlig for at det blir utført nødvendige grunnundersøkelser og at tiltaksplan utarbeides i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2. Tiltaksplan er et dokument som skal avklare hvordan forurenset grunn skal håndteres for å forhindre spredning av forurensning og skade på helse og miljø.

Ved mistanke om forurenset grunn skal grunnundersøkelse med tiltaksplan sendes inn til Plan- og bygningsetaten for godkjenning. Tiltaksplanen må være godkjent av Plan- og bygningsetaten før gravearbeider kan settes i gang, uavhengig av om gravearbeidene er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

For ytterligere informasjon om forurensning i grunnen og forurensningsforskriften, henvises til Miljødirektoratet:  
[www.miljodirektoratet.no](http://www.miljodirektoratet.no)

### **Radon**

Byggegrunnen er den viktigste radonkilden for boliger. Radon, som blant annet gir økt risiko for lungekreft, finnes naturlig i bergarter og løsmasser, særlig i alunskifer og enkelte granitter. Det er store lokale forskjeller knyttet til forekomst av radon innenfor Oslo kommunes grenser.

Det er krav i TEK § 13-5 om å gjøre radonforebyggende tiltak ved nybygg og tilbygg. Forebyggende tiltak mot radon vil i de aller fleste tilfeller være av bygningsteknisk art med den hovedhensikt å begrense innstrømmingen av radonholdig luft fra byggegrunnen. Radonforekomst er lettest å registrere etter at bygg er oppført. Det anbefales likevel å redusere faren for radon i nybygg ved å gjennomføre radonforebyggende tiltak i forkant av utbyggingen.

For ytterligere informasjon om radon, og tiltak mot radon henvises til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet: [www.dsa.no](http://www.dsa.no)

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

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

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

Hensikten med denne bestemmelsen er å:

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

### **Automatisk fredete kulturminner**

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

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

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

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



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



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

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

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

### **Søknad om tiltak i boligområdene**

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

Kartet som viser hvilke områder der det er stort potensiale for funn av automatisk fredete kulturminner er tilgjengelig på Plan- og bygningsetatens planinnsyn:

[www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no) (Plan, bygg og eiendom - Planinnsyn)

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

### **Kategori 1 – Områder med høyt funnpotensial**

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

### **Kategori 2 – Områder med middels høyt funnpotensial**

Alle søknadspiktige tiltak som berører et areal på min. 70 m<sup>2</sup> (over og/eller under bakken), skal forelegges Byantikvaren før vedtak, for realitetsvurdering av om arkeologisk registrering må iverksettes.

### **Kategori 3 – Øvrige områder**

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

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

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

Felles portal for kulturminner (inkludert Gul liste): [www.kulturminnesok.no](http://www.kulturminnesok.no)

## **Kulturminnemyndighetenes prosedyre for avklaring i henhold til reguleringsbestemmelsen § 18**

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

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

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

**E-post: [postmottak@bya.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bya.oslo.kommune.no)** - Henvendelser merkes med "Småhusplanen § 18"

Hvis dette ikke gjøres av tiltakshaver i forkant av søknad vil Plan- og bygningsetaten oversende søknaden. Etaten vil vurdere å ensidig fristforlenge saksbehandlingstiden i påvente av Byantikvarens vurdering, jf. SAK10 § 7-3.

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

3. Byantikvaren finner ut fra de første undersøkelsene, jf. pkt. 1, at det er høyt potensiale for automatisk fredete kulturminner og melder tilbake til tiltakshaver/PBE at det må foretas arkeologisk registrering i marka; dvs. det må gjøres gravinger på området for å vurdere om det finnes automatisk fredete kulturminner. På forespørsel utarbeider Byantikvaren kostnadsestimat for nødvendige registreringer. Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten bærer kostnadene ved slik registrering. Byantikvaren foretar arkeologisk registrering, dokumenterer evt. funn og avslutter med rapport med anbefaling om videre prosedyre. Plan- og bygningsetaten vil ensidig fristforlenge saksbehandlingstiden i påvente av Byantikvarens rapport, jf. SAK10 § 7-3.

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

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

### **Funn av kulturminner når tiltaket skal iverksettes**

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

### **Søknader om opprettelse av ny eiendom**

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

## §19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

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

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet. Selv om dette er næringsvirksomhet er det ikke avhengig av dispensasjon fra boligformål. Legekontor, tannlegekontor, frisør og familiebarnehage er eksempler på virksomheter som kan være i samsvar med denne bestemmelsen.

Strøktjenlig virksomhet etableres i disse tilfellene i områder som er regulert til boliger. Det betyr at det er bestemmelsenes krav for boliger som skal legges til grunn bl.a. hva gjelder krav til parkering og uteoppholdsareal. Eksempelvis vil bolig og frisør få krav om parkering og uteoppholdsareal tilsvarende to boenheter.

I den utstrekning den virksomheten som søkes etablert stiller andre evt. strengere krav gjennom annet lovverk eller forskrift enn småhusplanen, må også disse kravene oppfylles; for eksempel kan dette gjelde krav til uteareal og parkering for familiebarnehager. Plan- og bygningsetaten har utarbeidet egen veiledning for etablering av familiebarnehager.

**Veilederen er tilgjengelig på Plan- og bygningsetatens nettsider: [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no) (Plan, bygg og eiendom - Planer og veiledere - Byggesaksveiledere, normer og skjemaer)**

I vurderingen av om en virksomhet er strøktjenlig, vil det også være relevant for vurderingen om det allerede finnes tilsvarende virksomhet i området. Videre skal ulempene ikke være store og virksomheten skal ikke komme i konflikt med boligformålet. Det fremgår direkte av bestemmelsen at den strøktjenlige virksomheten ikke kan medføre vesentlig økning av miljøbelastninger i området. Næringsaktivitet som genererer sjenerende forurensning, trafikk eller støy vil ikke kunne innpasses som strøktjenlig virksomhet. Dette vil først og fremst gjelde trafikkulempene både i nærområdet og i forhold til de aller nærmeste eiendommene. Noe endring av miljøulempene kan aksepteres, men et omfang på tjenestene som vil medføre en vesentlig økning av trafikken vil ikke være i samsvar med bestemmelsen. Eksempelvis vil nærbutikker med et kundegrunnlag utover lokalområdet generere økt trafikk og dermed ikke være strøktjenlig. En slik virksomhet kan være positivt for et område, men vil da være i strid med boligformålet og avhengig av omregulering eller dispensasjon fra planen.



## §20 Dokumentasjon

*Søknad om tiltak skal inneholde:*

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

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

Intensjonen med denne bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig dokumentasjon for å få vurdert et tiltak innenfor småhusplanen.

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

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

### **Analyse og skriftlig redegjørelse (jf. pkt a)**

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

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

Kartgrunnet for situasjonsplan skal bestilles fra Plan- og bygningsetaten og vise sist oppdaterte situasjon. Byggets plassering skal inntegnes nøyaktig, markeres med farge, vise møneretning på tak, og påføres utvendige mål. Avstand til nabogrenser og midt regulert vei skal målsettes. Plassering av garasje(r) og parkering i samsvar med norm skal markeres på reguleringsplanen selv om søknaden ikke omfatter disse tiltakene. Det er viktig at det fremkommer hva søknaden omfatter. Eiendommer som det er sendt nabovarsel til kan markeres på kartet med navn/adresse på eiendommene.

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

Både eksisterende og ny bebyggelse må vises i tilstrekkelig grad til at sammenhengen mellom dem og terrengoverganger kan vurderes. Det skal oppgis helningsgrad på eiendommen og hvilken kategori eiendommen tilhører i henhold til § 6.5. På fasadetegninger skal terrenglinjer for eksisterende terreng og fremtidig planert terreng med høydeangivelser etter kotene på kartet være vist helt frem til, og over, nabogrense. Videre skal det påføres linje som angir beregnet kotehøyde på eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rund bygningen. På snittegning skal terrenglinjer, fri høyde i etasjene, og forslag til sokkelhøyde (i meter over havet) markeres tydelig.

Begrunnelsen for at tilstøtende eiendommer skal vises i tegningsmaterialet er blant annet at terrengendringer kan føre til uheldige overganger mellom eiendommer. Selv små terrengarrangeringer kan medføre ulemper for naboeiendommer.

### **Fasadeoppriss i målestokk 1:200 (jf. pkt c/d/e/f)**

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

Det er viktig å se tiltaket i forhold til tilgrensende nabobebyggelse for å kunne vurdere om det i tilstrekkelig grad styrker eksisterende kvaliteter i nærområdet og er utformet i henhold til planensintensjon. Fasadeoppriss er også viktig for å kunne vurdere om tiltaket har en riktig høydeplassering i terrenget og i forhold til nabobebyggelse.

### **Fotodokumentasjon (jf. pkt a/b/f)**

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

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

Gesims- og mønehøyde skal fastsettes med både kotetall og målsatte høyder, og angis både for ny og evt. eksisterende bebyggelse samt nabobebyggelse. Dersom tiltaket, for å tilpasse seg nærområdet, overskrider maksimalhøydene fastsatt i reguleringsbestemmelsen § 10 c), må dette dokumenteres i søknaden med høyder på omkringliggende bygninger.

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

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

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

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

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

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

## Dokumentasjon - naturmangfold (jf. pkt. i)

Dersom det vises områder med naturmangfold i kommunens kartdatabaser, skal det innsendes en skriftlig redegjørelse for registrert naturmangfold. Vi anbefaler også at det foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten om naturmangfold for at saksbehandlingen skal gå raskere. Kart som viser områder med naturmangfold er tilgjengelig på Plan- og bygningsetatens planinnsyn: [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no) (Plan, bygg og eiendom - Planinnsyn)

## Marksikringsplan (jf. pkt. j)

Som underlag kan man bruke enten situasjonskart i målestokk 1:500 eller utomhusplan i målestokk 1:200 hvis dette er mer hensiktsmessig. Marksikringsplanen må vise trær med ev. sikringstiltak, kjøre- og lagringssoner og byggegrop. Det skal illustreres områder hvor det skal gjøres grave-/terrengarbeider og områder hvor eksisterende terreng/markdekke beholdes.

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

Det må dokumenteres hvordan overvannet skal håndteres lokalt. Ved søknad om tiltak der det er krav om utomhusplan skal overvannshåndteringen illustreres med henvisning til en redegjørelse/beskrivelse. Eksempler vises i kap. 5 Utomhusplan, figur 5.1. og 5.2.

- Løsninger for åpen og lokal overvannshåndtering skal redegjøres for, og plassering skal vises på utomhusplan
- *Materialbruk* på alle flater skal redegjøres for og fremkomme på utomhusplan.
- *Underliggende masser* bør beskrives.
- *Vannets avrenningsmønster* bør vises med piler på utomhusplanen og det skal beskrives om vannet infiltreres, fordrøyes, eller renner videre.
- *Takvann* skal infiltreres eller fordrøyes. Dette kan vises i utomhusplan og må beskrives.
- *Vegetasjon* må redegjøres for og det må fremkomme om det er eksisterende eller nyplantet vegetasjon.
- Vannugjennomtrengelig flater skal ikke overstige 40 % av eiendommens totale areal. Underjordiske konstruksjoner skal regnes som vannugjennomtrengelige.
- Det bør avsettes areal til snølagring.

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

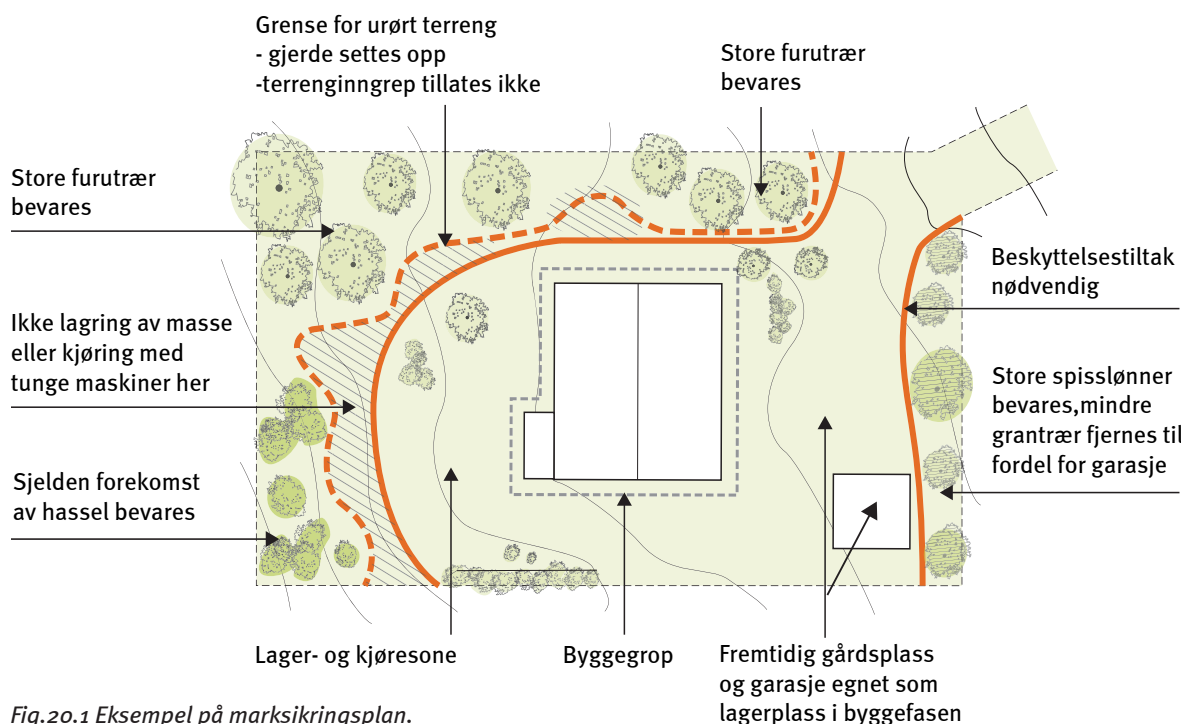


Fig.20.1 Eksempel på marksikringsplan.

## Definisjoner

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

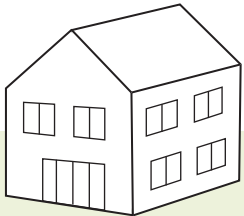
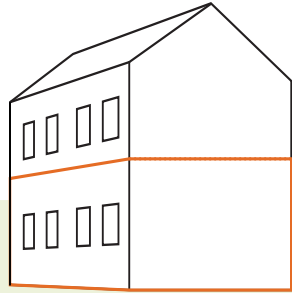
I forhold til disse definisjonene er det viktig å merke seg:

- At byggforskserien i sin definisjon av småhus bruker begrepet etasjetall, mens småhusplanen fastsetter bygge- høyden som gesims- og mønehøyde, jf. reguleringsbestemmelsen § 10.
- At byggforskseriens krav om arealplaner for plassering av bebyggelse med innbyrdes avstand mindre enn 8,0 meter, ikke er praksis i Oslo kommune, heller ikke innenfor småhusplanen.
- At byggforskserien ikke angir størrelse for sekundærleilighet. Praksis i Oslo kommune er, i tillegg til nevnte kriterier, at sekundærleiligheten/e er mindre enn 50 % av den boenheten sekundær- leiligheten tilhører, angitt i m<sup>2</sup> BRA, og samtidig mindre enn 55 m<sup>2</sup> BRA. BRA angir bruksareal (som definert i NS 3940 og Grad av utnytting).

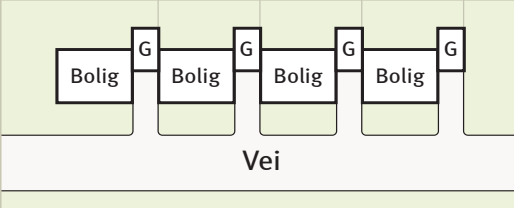
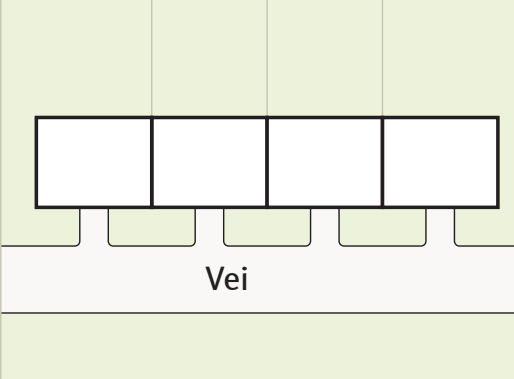
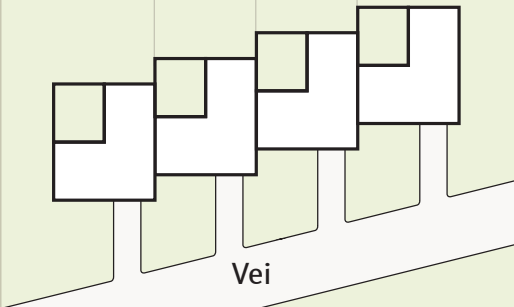
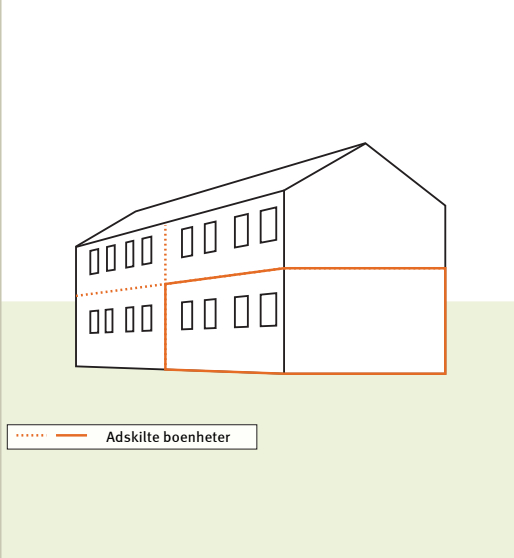
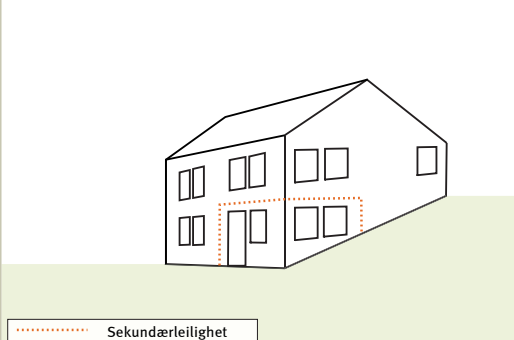
### Småhus

Småhus brukes her om frittliggende eller sammenbygde bolighus. Åpen småhusbebyggelse består av frittliggende småhus, fortrinnsvis eneboliger eller tomannsboliger. Tett småhusbebyggelse omfatter både sammenbygde boliger og enkeltboliger, for eksempel tunbebyggelse, rekkehus og flermannsbolig. Sammenbygde, tettstilte småhus brukes både om eldre sammenhengende trehusbebyggelse og om nyere hustyper som rekkehus, kjedehus og atriumhus.

Definisjonen av hus med småhuskarakter i planen er følgende:

<p><b>Enebolig</b> Enebolig er et hus beregnet på én husstand. Betegnelsen enebolig forbeholdes frittliggende hus. Frittliggende kan imidlertid bety "minst 8,0 meter til nabohus" eller "ikke sammenbygd med nabohus". Denne forskjellen har betydning blant annet ved fortetting.</p>	
<p><b>Tomannsbolig</b> Tomannsbolig er en bygning for to husstander. De to boenhetene må være noenlunde likeverdige i størrelse og utforming. Naboskillet mellom boenhetene kan være horisontalt eller vertikalt. Betegnelsen tomannsbolig brukes som regel om frittliggende bygning, ikke om sammenbygde eller sammenkjedede småhus. Boligene i en tomannsbolig kan ha separat eller felles inngang.</p>	 <p>Adskilte boenheter</p>



<p><b>Kjedet bolig</b> Kjedet bolig betegner en bygning hvor to eller flere selvstendige boliger er knyttet sammen med mellombygg, som ikke inneholder rom for varig opphold.</p>	
<p><b>Rekkehus</b> Rekkehus er en bygning med tre eller flere boliger bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boligen. Når det gjelder hva som er maksimalt antall boliger i rekkehus med småhuskarakter, vil dette være en vurdering sett i forhold til boligstørrelse, arkitektonisk utforming, tomtestørrelse, tomtens topografi og nærområdets bebyggelsesstruktur.</p>	
<p><b>Atriumhus</b> Atriumhus er opprinnelig en antikk/arabisk hustype der rommene er gruppert rundt et lukket gårdsrom eller atrium. I Norge brukes betegnelsen som regel om sammenbygde enetasjes småhus i vinkelform. Ved hjelp av de tilstøtende vindusfrie ytterveggene på nabo-husene og/eller leegger og beplantning, får hvert enkelt hus et skjermet uteareal/hage.</p>	
<p><b>Lavblokk</b> En lavblokk kan være småhus eller blokk avhengig av størrelsen, mens et terrassehus som regel er for stort til å kalles småhus. En lavblokk er en boligblokk med to til fire etasjer og minst fire leiligheter. Den minste formen for lavblokk er korsdelte firemannsboliger (felles atkomstkjerne for to boenheter i første etasje og to boenheter i andre etasje). Hva som er maksimalt antall boenheter i en mindre lavblokk som faller inn under småhusbegrepet, vil være avhengig av bebyggelsesstrukturen i området, tomtens størrelse, bygningens utforming og bygningens fotavtrykk i forhold til nærområdet. Større lavblokker faller klart utenfor småhusbegrepet.</p>	
<p><b>Sekundærleilighet</b> En mindre leilighet tilhørende en hovedbolig. Med leilighet menes her en selvstendig boenhet, uten intern forbindelse til hovedbolig, og som innehar alle hovedfunksjoner (kjøkken, bad, soverom og oppholdsrom), samt egen inngang. Størrelsen på sekundærleiligheter må være mindre enn 55 m<sup>2</sup> BRA, og ikke overstige 50 % av hovedboligens bruksareal (BRA).</p>	

Liste over prosjekter benyttet i veilederen:

<b>Figur</b>	<b>Adresse</b>	<b>Arkitekt</b>
6.16	Rundingen 2	Telje-Torp-Aasen arkitektkontor
6.17	Risalléen 18 A	R21 Arkitekter AS
6.21	Kjelsåsveien 36	Kritt arkitektur AS
6.22	Furulundveien 10	LundHagem Arkitekter AS
7.1	Øvre Smestadvei 49 B	Knut Hjeltnes sivilarkitekter
7.2	Tuengen alle 26	Arkitekt Astrid Seeberg
7.3	Villaveien 30 B	4B arkitekter
7.4	Brantenborgveien 10-12	Skaara arkitekter
7.5	Hasleby, Frydenbergbakken	HRTB arkitekter
7.6	Tuengen alle 21 D	Lund Hagem arkitekter
7.7	Holmsåsen 43	Knut Hjeltnes sivilarkitekter
7.8	Myrerveien 13	Thomas Thorsnes arkitekter
7.9	Sollerudveien 24 C	Heggelund/Koxvold arkitekter
8.2	Vilbergveien 12	Nuno arkitekter
8.3	Holmenveien 48	Planforum arkitekter
8.4	Hasleby, Frydenbergbakken	HRTB arkitekter
10.5	Fougners vei 10 A	BGO arkitekter
12.1	Tuengen alle 26	Arkitekt Astrid Seeberg
12.2	Giskehagen, Holmenvn. 38	Niels Torp arkitekter
12.5	Marta Steinviks vei 21-71	OBOS Nye hjem AS

