PRIVATMEGLEREN

STRANDHAUGEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

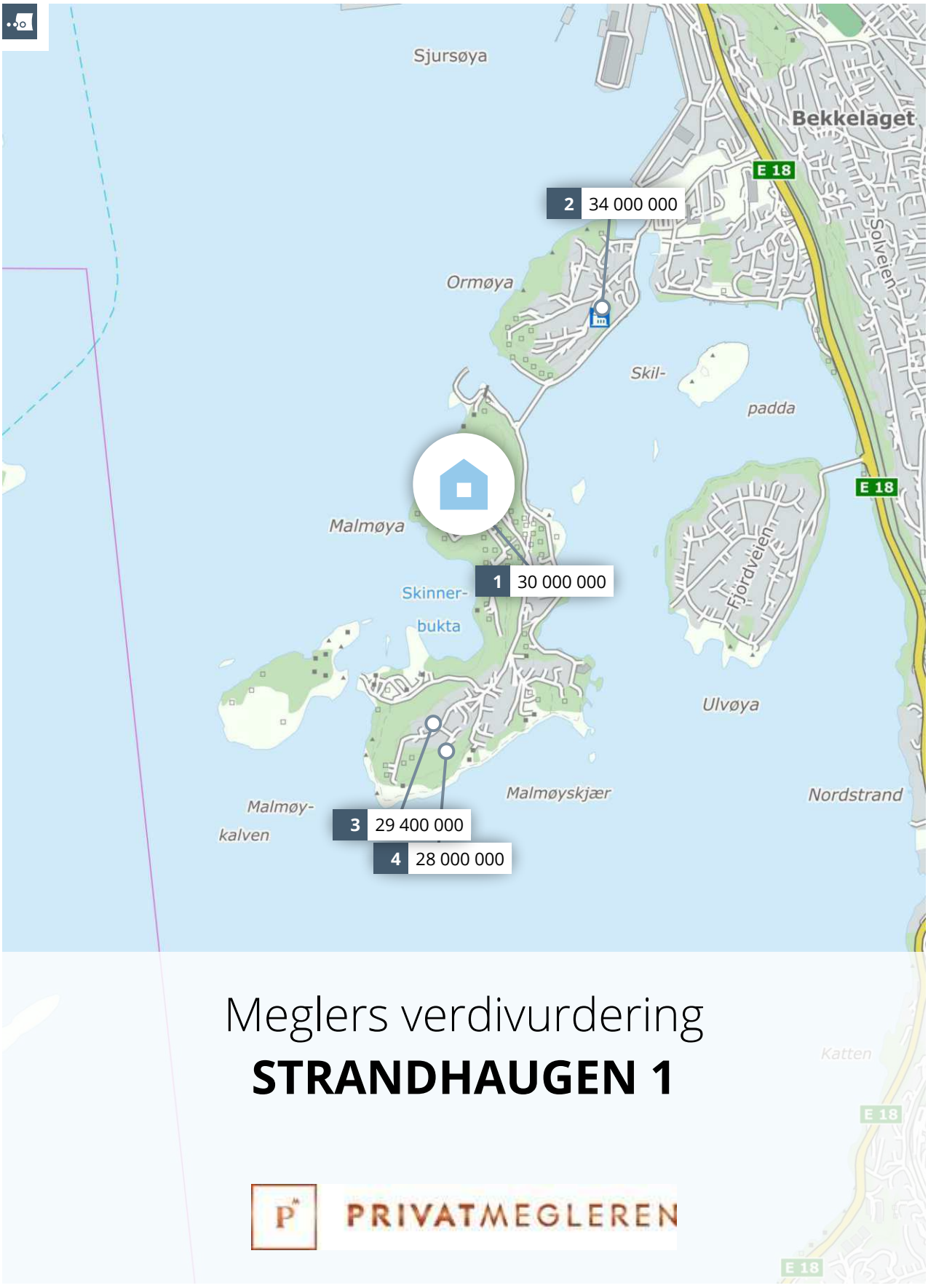
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STRANDHAUGEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 05.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Mick H. S. Rødsten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strandhaugen 1, 0198 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1880

GNR 196 BNR 15 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ULVØYA

Verdivurdert til

32 000 000

-	32 000 000	125 490
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	255 m²	8 m²	- m²	160 m²	- m²	- m²
Tomt					1 470 m²	
Byggeår					1880	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skjellveien 1 A			17.08.2023	33 000 000	**30 000 000**	0	30 000 000	**138 889**
	216 m²	1913	3 585 m² 4 sov						
2	Ormøybakken 2 B			23.06.2022	38 000 000	**34 000 000**	0	34 000 000	**109 677**
	310 m²	1926	3 575 m² 4 sov						
3	Malmøyveien 23 A			26.08.2022	27 000 000	**29 400 000**	0	29 400 000	**158 919**
	185 m²	1917	3 297 m² 4 sov						
4	Malmøyveien 24 D			13.05.2025	27 000 000	**28 000 000**	0	28 000 000	**104 478**
	268 m²	2001	1 485 m² 3 sov						

På ettertraktede Malmøya presenteres Villa Braaten, med en beliggenhet og helhet som sjelden er å finne. Her får du en unik kombinasjon av klassisk arkitektur, komfort og en beliggenhet som setter rammen for et liv i særklasse. Boligen strekker seg over to etasjer samt kjeller med egen utleiedel, og byr på en gjennomført planløsning med fem soverom, flere stuer og oppholdsrom, samt elegante baderom.

Uteområdet er intet mindre enn spektakulært, med svømmebasseng, jacuzzi, solrike terrasser og en pent opparbeidet hage. Her kan man nyte rolige sommerdager og lune kvelder i omgivelser som minner mer om et privat resort enn en vanlig enebolig.

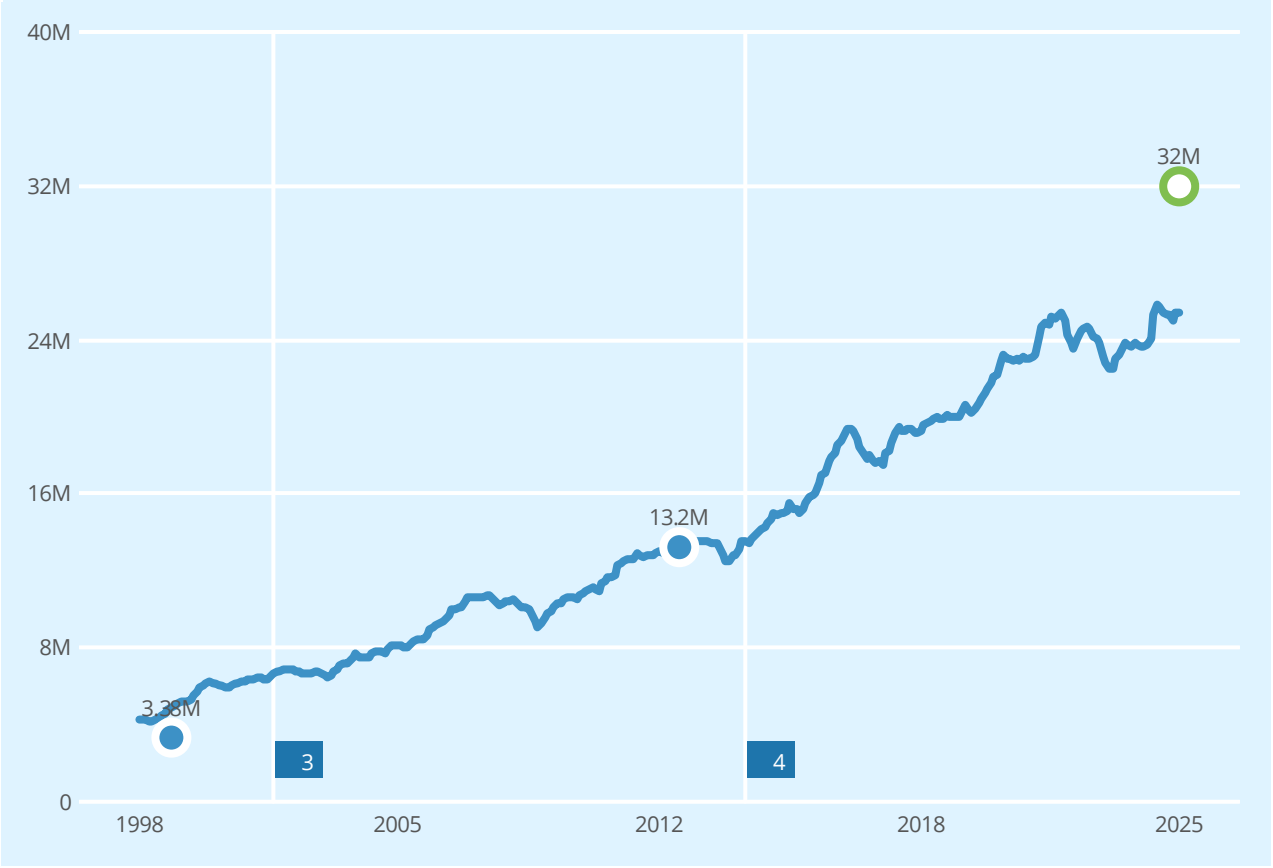
På Malmøya bor du tett på sjø og natur, med strender, båtliv og rekreasjon rett utenfor døren, samtidig som Oslo sentrum kun er en kort tur unna.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig m/hybel
4 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.01.2022		24.01.2022	-	10 000 000	-	10 000 000	5
10.08.2012	23.08.2012	19.11.2012	12 900 000	13 200 000	0	13 200 000	
25.05.1999		25.05.1999	-	3 375 000	-	3 375 000	

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Eneboliger til salgs i Nordstrand bydel nå

55
eneboliger til salgs

18.6M
18.1M
17 405 000 Prisantydning i snitt
17.1M
16.6M
16.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Eneboliger solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

52
eneboliger solgt

14.5M
14 412 000 Prisantydning i snitt
14 362 000 Salgspris i snitt
14.3M

Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

125 490 Strandhaugen 1 Totalpris 32 000 000

70 796 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

69 498 Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

BoligDesign AS

Enebolig

Strandhaugen 1, 0198 OSLO

OSLO kommune

gnr. 196, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 255 m²



Befaringsdato: 05.08.2025 **Rapportdato:** 19.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1853 **Referansenummer:** FX2499

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:** 6-25-0374

BoligDesign AS

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fin enebolig over 3 etasjer. Boligen er opprinnelig fra 1878-1880. Boligen er tilbygget og oppgradert over flere år og fremstår nå i bra stand med høy standard. Kjelleren inneholder en egen utleiedel med egen inngang, utleiedelen inneholder stue/ kjøkken, bad og soverom. Takhøyden i utleiedel er 227 cm. Det er også et teknisk rom i kjelleren med egen inngang, dette rommet har en takhøyde på 165 cm og ikke noe målbart areal. 1 etasje inneholder stue/ kjøkken, spisestue, stue, hall, gang, toalettrom, bad og soverom. Takhøyden i boligens 1 etasje er 275 cm. 2 etasje inneholder gang, stue, bad, garderoberom og 4 soverom. Takhøyden i 2 etasje varierer fra 115 - 318 cm. Det er balkonger, terrasse og plattinger på samlet over 150 m2. Det er utendørs svømmebasseng på 28 kvm + lamellbrønn som tilsammen rommer 32 kvm. Svømmebassenget er i full garantiperiode til og med 2026, og har 25 års levetidsgaranti fra leverandøren. Garasje med elektrisk leddport og 2 elbilladere, det er også en carport i tilknytning til garasjen. Det er også 2 stk utvendige boder tilhørende eiendommen. Boligen har elektrisk port inn mot tomta. Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme og radiatorer, varmekabler på bad, luft til luft varmepumpe og vedovner. Det er pent opparbeidede uteområder og sjøutsikt fra alle balkonger. Boligen har fått enkelte TG-2 da hovedsakelig grunnet alder, det er ingen avvik med tilstandsgrad-3

Enebolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekket med enkelkrom teglstein, undertak av rupanel og papp. Taktekking med noe slitasje og misfarging. Tektekking fra 2000, dette i følge opplysninger i tidligere takst. Takstein går enkelte plasser ikke ut i takrenner.

Det er takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Takrenner og beslag er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker. Takrenner er noe ufagmessig utført rundt deler av boligen, beslag er bygget over takrenna slik at renna kan bli overfylt (se bilde).
Grunnmur oppført i betong og natursteinsmur i opprinnelig bolig, nyere del med vegger av lecablokker eller lignende utvendig forblendet med stein. Vegger i 1 og 2 etasje oppført i bindingsverk og laftet tømmer. Boligen er kledt med liggende trekledning.
Loft med plassbygde takstoler, loftet er luftet med ventiler i endevegger og synlig spalter i gesimser. Det ble ikke målt unormale fuktverdier i undertak eller takstoler på befaringsdagen. Loftet er kun besiktiget fra toppen av loftsluke, skader på plasser som ikke er besiktiget kan ikke utelukkes. Det er enkelte fuktskjolder i undertak men dette er trolig fra tidligere.
Bygningen har trevinduer med koblet glass. Deler av boligen med eldre vinduer med koblede glass med ukjent alder. Eldre vinduer med dårlig isoleringsevne. Vinduene fremstår som godt vedlikeholdt.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Deler av boligen med 2 og 4 rams vinduer med 2-lags glass. Vinduer av nyere dato men uten datostempling. Hybel har trevinduer med 2-lags glass fra 2005.
Boligen har 3 malte ytterdører og 3 stk 2 fløy balkongdører i tre. Dører med normal bruksslitasje og noe behov av justeringer. Det er også en malt dør til teknisk rom i kjeller.
Det er 2 balkonger i boligens 2 etasje, balkonger med malte overflater og rekkverk med en høyde på 87 cm.
Det er en stor skiferlagt platting ved svømmebasseng på over 100 m2 samlet areal. Det er også en treplatting i tilknytning til svømmebasseng på 25 m2. Platting med Møre Royal rillede terrassebord.
Det er en murtrapp med skifer i trinn til utleiedel, håndløper mangler begge sider. Det er også en mindre trapp ved inngangspartiet i mur med flislagte trinn. Det er en knust flis. Det er også en murtrapp til teknisk rom i kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har overflater av forskjellig typer og alder, det er parkett, heltre gulv og flis på gulv. tømmer, tapet og malt panel på vegger og malt panel i tak. Alle overflater med normal bruksslitasje.
Boligen har en dobbel teglsteinspipe, det er peis og kakkelovn i stuer. Feieluker i 2 etasje og kjeller.
Eier opplyser om at det har vært problemer med vann fra feieluken i teknisk rom, vi anbefaler å montere blekk over pipehatten.

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.
Boligen har malt tretrapp. Det er heltre trinn. Trapp med normal bruksslitasje.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører og ubehandlede tredører. Dører med normal bruksslitasje. Det er mye slitasje på dørkarm til bad 2 etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad 1 etasje med flis på gulv og vegger, hvitmalt panel i tak. Det er varmekabler i gulv og lys i tak og over speil. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje og vask. Det er plastsluk med eldre membran under klemring, nyere membran smurt ned på klemring. Spalte under toalettsisterne for å synliggjøre lekkasjevann mangler. Det er noe misfarging av silikon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av bad. Badet er pusset opp med flis på flis, altså flisene er bygget over gammel flis og membran.
Sluk og tettesjikt er fra 2016.
Hulltaking er ikke utført da vegger mot bad er tykke og trolig av tømmer.

Bad
Bad 2 etasje med flis på gulv og panel vegger. Det er flis på vegger i dusjsonen. Det er varmekabler i gulv og lys i tak og over speil.

Beskrivelse av eiendommen

Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, badekar, dobbel vask og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke synlig membran i overgang gulv ved dør så her kan vann renne ned i konstruksjonen. Det er panel i enkelte våtsoner på vegger og membranen rundt avløpsrør til badekar er løs. Det kommer vannrør opp av gulv uten synlige mansjetter/ membran. Det er opplyst at bad er bygget i 2011. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen.

Bad
Bad i utleiedel med flis på gulv og vegger, panel i tak. Det er varmekabler i gulv og lys i tak. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, vask og opplegg til vaskemaskin. Det er avtrekk til elektrisk vifte og luftespalte i dør. Bad fra 2018. Det er fremlagt dokumentasjon i form av faktura fra utførende.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er også en gasskoketopp, gassdetektor er montert. Det er nedfelt hvit porselensvask med ettgreps blandebatteri. Vegger over benkeplate med flis. Kjøkken med noe slitasje på overflater. Automatisk vannstopper er ikke montert. Komfyrvakt er ikke aktuelt for gasskomfyren eller AGA ovnen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet er utstyrt med 2 ventilatorer- både gasskomfyr og AGA ovnen har ventilator med utkast.
Kjøkkenet i utleiedel har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem. Det er nedfelt hvit porselensvask med ettgreps blandebatteri. Vegger over benkeplate med flis. Komfyrvakt er ikke montert. Kjøkken er i bra stand med lite slitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med varmekabel og flis på gulv, tapet vegger og malt panel i tak. Det er toalett og vask i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Det er elektrisk avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken i underetasjen. Det er ikke ventilasjon i soverom.

Det er et utendørs svømmebasseng på 28 kvm og boblebad. Renseanlegg og oppvarming til bassenget er plassert i teknisk rom i kjeller. Dette anlegget er kun besiktiget, ikke tilstandsvurdert da det er utenfor takstmannen sitt kompetanseområdet.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og 2 stk 250 liters tanker. Tanker er plassert i teknisk kjellerrom med sluk. Tankene er fra 2015.
Det er vannbåren gulvvarme og vannbåren varme i radiatorer i de fleste rom. Anlegget er kun besiktiget ikke tilstandsvurdert da det er utenfor takstmannen sitt kompetanseområdet.
Fordelingsstokker til vannbåren varme står inne i vegger, ikke i godkjent fordeleskap.
Elektrisk anlegg med automatsikringer fra 2015/2016.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand. Det er eget sikringsskap i utleiedel og et skap i teknisk rom i kjeller.
Det er utført elkontroll fra Elvia i 2021 uten avvik eller anmerkninger.
Hovedsikringsskap og tavle i garasjen (til elbillader og utebelysning) ble installert i 2015.
Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er kun synlig utvendig fuktsikring rundt deler grunnmuren.
Boligen er påbygget i flere omganger, utførelse av utvendig fuktsikring er forskjellig i de ulike delene.
Grunnmur i opprinnelig bolig av naturstein, tilbygget del av støpt/ leca mur utvendig forblendet med stein.
Det er forstøtningsmur ved kjellertrapp og støttemurer langs tomten. Det er observert mindre sperrer og sår i støttemurer, det mangler fallsikring enkelte plasser.
Flat og skrånende tomt i 2 nivåer. Tomten er opparbeidet med plen, asfaltert og steinlagt gårdsplass samt platting på mark.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Spillvannsrør ble kontrollert av Rørhjelp AS i 2023.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

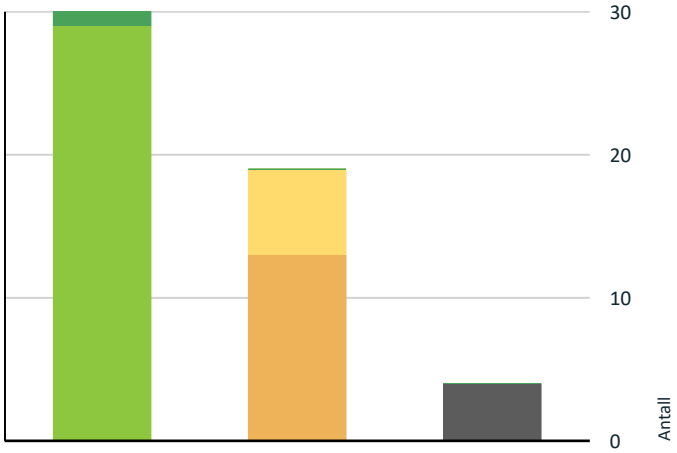
Boligen er påbygget i flere omganger. Byggetegninger er ikke fremvist, så lovlighet er ikke vurdert.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

	Utvendig > Taktekking	Gå til side
	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1880

Kommentar
Hentet fra opplysninger fra byantikkvaren.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en høy standard

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekket med enkelkrom teglstein, undertak av rupanel og papp. Taktekking med noe slitasje og misfarging. Tektekking fra 2000, dette i følge opplysninger i tidligere takst. Takstein går enkelte plasser ikke ut i takrenner.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Takrenner og beslag er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker. Takrenner er noe ufagmessig utført rundt deler av boligen, beslag er bygget over takrenna slik at renna kan bli overfylt (se bilde).

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Grunnmur oppført i betong og natursteinsmur i opprinnelig bolig, nyere del med vegger av lecablokker eller lignende utvendig forblendet med stein. Vegger i 1 og 2 etasje oppført i bindingsverk og laftet tømmer. Boligen er kledt med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loft med plassbygde takstoler, loftet er luftet med ventiler i endevegger og synlig spalter i gesimser. Det ble ikke målt unormale fuktverdier i undertak eller takstoler på befaringsdagen. Loftet er kun besiktiget fra toppen av loftsluke, skader på plasser som ikke er besiktiget kan ikke utelukkes. Det er enkelte fuktskjolder i undertak men dette er trolig fra tidligere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Deler av boligen med eldre vinduer med koblede glass med ukjent alder. Eldre vinduer med dårlig isoleringsevne. Vinduene fremstår som godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Deler av boligen med 2 og 4 rams vinduer med 2-lags glass. Vinduer av nyere dato men uten datostempling. Hybel har trevinduer med 2-lags glass fra 2005.

Årstall: 1901

TG 2 Dører

Boligen har 3 malte ytterdører og 3 stk 2 fløy balkongdører i tre. Dører med normal bruksslitasje og noe behov av justeringer. Det er også en malt dør til teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det trekker fra enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er 2 balkonger i boligens 2 etasje, balkonger med malte overflater og rekkverk med en høyde på 87 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport





Sjøutsikt fra balkong.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er en stor skiferlagt platting ved svømmebasseng på over 100 m2 samlet areal. Det er også en treplatting i tilknytning til svømmebasseng på 25 m2. Platting med Møre Royal rillede terrassebord.





TG 2 Utvendige trapper

Det er en murtrapp med skifer i trinn til utleiedel, håndløper mangler begge sider. Det er også en mindre trapp ved inngangspartiet i mur med flislagte trinn. Det er en knust flis. Det er også en murtrapp til teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har overflater av forskjellig typer og alder, det er parkett, heltre gulv og flis på gulv. tømmer, tapet og malt panel på vegger og malt panel i tak. Alle overflater med normal bruksslitasje.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført radonmålinger, eller om huset er bygget med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en dobbel teglsteinspipe, det er peis og kakkelovn i stuer. Feieluker i 2 etasje og kjeller.
Eier opplyser om at det har vært problemer med vann fra feieluken i teknisk rom, vi anbefaler å montere blekk over pipehatten.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport





TG 1 **Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.



TG 1 **Innvendige trapper**

Boligen har malt tretrapp. Det er heltre trinn. Trapp med normal bruksslitasje.



TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og ubehandlede tredører. Dører med normal bruksslitasje. Det er mye slitasje på dørkarm til bad 2 etasje.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad 1 etasje med flis på gulv og vegger, hvitmalt panel i tak. Det er varmekabler i gulv og lys i tak og over speil. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje og vask. Det er plastsluk med eldre membran under klemring, nyere membran smurt ned på klemring. Spalte under toalettsisterne for å synliggjøre lekkasjevann mangler. Det er noe misfarging av silikon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av bad. Badet er pusset opp med flis på flis, altså flisene er bygget over gammel flis og membran.
Sluk og tettesjikt er fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Årstall: 2016

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte. Tilluft fra spalte under dør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da vegger mot bad er tykke og trolig av tømmer.

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad 2 etasje med flis på gulv og panel vegger. Det er flis på vegger i dusjsonen. Det er varmekabler i gulv og lys i tak og over speil. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, badekar, dobbel vask og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke synlig membran i overgang gulv ved dør så her kan vann renne ned i konstruksjonen. Det er panel i enkelte våtsoner på vegger og membranen rundt avløpsrør til badekar er løs. Det kommer vannrør opp av gulv uten synlige mansjetter/ membran. Det er opplyst at bad er bygget i 2011. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier





2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket er malt. Det er flis på vegger i enkelte våtsoner.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er panel på vegger i enkelte våtsoner.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45 mm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med ukjent utførelse, det er hovedsluk med synlig membran under klemring. Rommet har et noe usikkert tettesjikt. Ved en vannlekkasje vil vann kunne renne bort til dørlisten, og videre ned i konstruksjonen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det er ikke membran i overgang gulv ved dør og det kommer rør opp av gulv uten synlige mansjetter/ membran. Membranen rundt avløpsrør til badekar er løs.





2 ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Veggmontert toalett og badekar ble installert i 2016.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte. Tilluft fra spalte under dør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er tykke vegger mot bad så hulltaking er fysisk umulig.

KJELLER > BAD

Generell

Bad i utleiedel med flis på gulv og vegger, panel i tak. Det er varmekabler i gulv og lys i tak. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, vask og opplegg til vaskemaskin. Det er avtrekk til elektrisk vifte og luftespalte i dør. Bad fra 2018. Det er fremlagt dokumentasjon i form av faktura fra utførende.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018

KJELLER > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er tykke vegger mot bad så hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er også en gasskoketopp, gassdetektor er montert. Det er nedfelt hvit porselensvask med ettgreps blandebatteri. Vegger over benkeplate med flis. Kjøkken med noe slitasje på overflater. Automatisk vannstopper er ikke montert. Komfyrvakt er ikke aktuelt for gasskomfyren eller AGA ovnen.







1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet er utstyrt med 2 ventilatorer- både gasskomfyr og AGA ovnen har ventilator med utkast.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Kjøkkenet i utleiedel har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem. Det er nedfelt hvit porselensvask med ettgreps blandebatteri. Vegger over benkeplate med flis. Komfyrvakt er ikke montert. Kjøkken er i bra stand med lite slitasje.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med varmekabel og flis på gulv, tapet vegger og malt panel i tak. Det er toalett og vask i rommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørskap.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken i underetasjen. Det er ikke ventilasjon i soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er krav til kontinuerlig ventilering av rom for varig opphold. Boligen har eldre vinduer og høy takhøyde, dette bidrar til god ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ved utskiftning av vinduer, så anbefaler vi å etablere ventilasjonsventiler i alle rom for varig opphold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre VVS-installasjoner

Det er et utendørs svømmebasseng på 28 kvm og boblebad. Renseanlegg og oppvarming til bassenget er plassert i teknisk rom i kjeller. Dette anlegget er kun besiktiget, ikke tilstandsvurdert da det er utenfor takstmannen sitt kompetanseområdet.

Tilstandsrapport







TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og 2 stk 250 liters tanker. Tanker er plassert i teknisk kjellerrom med sluk. Tankene er fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme og vannbåren varme i radiatorer i de fleste rom. Anlegget er kun besiktiget ikke tilstandsvurdert da det er utenfor takstmannen sitt kompetanseområdet. Fordelingsstokker til vannbåren varme står inne i vegger, ikke i godkjent fordeleskap.





TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra 2015/2016.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand. Det er eget sikringsskap i utleiedel og et skap i teknisk rom i kjeller.
Det er utført elkontroll fra Elvia i 2021 uten avvik eller anmerkninger.
Hovedsikringsskap og tavle i garasjen (til elbillader og utebelysning) ble installert i 2015.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei







TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er kun synlig utvendig fuktsikring rundt deler grunnmuren. Boligen er påbygget i flere omganger, utførelse av utvendig fuktsikring er forskjellig i de ulike delene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

De påbygde delene er utført med knotteplast. De eldre delene er utført uten rom som går under terreng, med unntak av teknisk rom. Teknisk rom er utført i betong med epoxybelegg på gulv. Den påbygde delen har hybel under terreng, det er målt cirka 13 vektprosent fukt på innsiden av veggpanel i denne delen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konsekvensen av avviket er at man må ta hensyn til valg av materialer når man innreder hybel, samt opprettholde god ventilasjon og temperatur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i opprinnelig bolig av naturstein, tilbygget del av støpt/ leca mur utvendig forblendet med stein.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmur ved kjellertrapp og støttemurer langs tomten. Det er observert mindre sperrer og sår i støttemurer, det mangler fallsikring enkelte plasser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Flat og skrånende tomt i 2 nivåer. Tomten er opparbeidet med plen, asfaltert og steinlagt gårdsplass samt platting på mark.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Spillvannsrør ble kontrollert av Rørhjelp AS i 2023.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje.

Byggeår
2015

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med tilhørende carport, garasjen er ikke besiktiget eller tilstandsvurdert. Kun oppmålt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

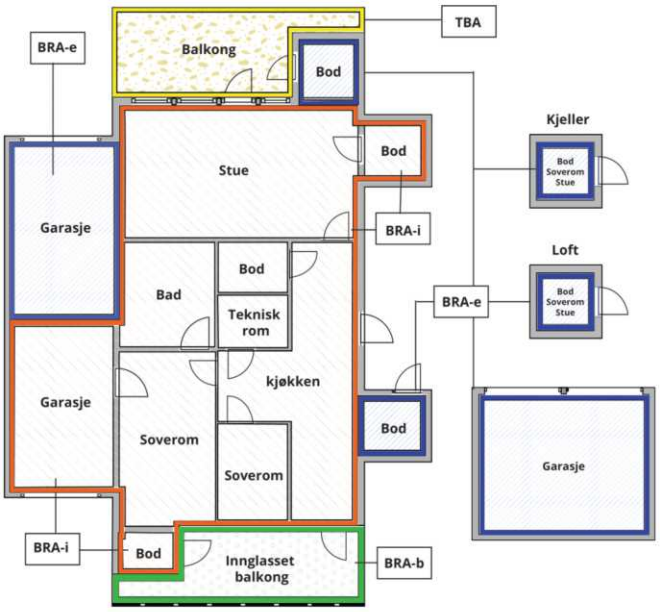
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	123	8		131	145
2 Etasje	101			101	15
Kjeller	31			31	
SUM	**255**	**8**			**160**
SUM BRA	**263**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Stue, Hall, Gang, Bad, Soverom, Walk-in closet, Bod, Kjøkken, Spisestue, Toalettrom	Bod utenfor boligen, Bod utenfor boligen	
2 Etasje	Gang, Bad, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Walk-in closet		
Kjeller	Stue/kjøkken, Bad, Soverom		

Kommentar

2 utvendige boder er medtatt som BRA-e i rapporten. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Boligen er påbygget i flere omganger. Byggetegninger er ikke fremvist, så lovlighet er ikke vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			

SUM BRA	17

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Carport er ikke medtatt i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	223	32
Garasje	0	0

Kommentar	
Enebolig	Bod under trapp er medtatt som S-rom i 1 etasje.
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	196	15		0	1469.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Strandhaugen 1

Hjemmelshaver
Bråthen Aksel Amundsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Malmøya fremstår som et populært og naturskjønt boligområde med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og daglige servicetilbud. Boligen ligger ca. 100m fra Oslofjorden med kort vei til flere badestrender, båthavner samt flotte friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss som forenkler et aktivt liv uten bil. Nærmeste holdeplass er Malmøya og ligger ca. 5 minutter fra boligen. Strandhaugen 1 har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Det er kort vei til Sæterkrysset hvor du bl.a. finner Meny Sæter, Apotek 1, postkontor, diverse klesbutikker, bokhandel, parfymeri, renseri, kiosk, bensinstasjon, gatekjøkken, og bakeri m.m. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nært gourmetbutikken Jacobs på Holtet og Lambertseter kjøpesenter

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. Følg Rv162 og E18 til Ormsundveien i Nordstrand. Følg Ormsundveien, Sundveien og Høyboveien til Strandhaugen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Eiendommen som har panoramautsikt over deler av Oslofjorden er solrik, velstelt og meget pent opparbeidet med rosehage, epletrær, pæretrær, kirsebær, syriner, plen og hekk. Eiendommen er inngjerdet og innehar i tillegg flaggstang, redskapsbod, uthus og vedskjul.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2022	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	
2	19.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Driv

Oppdragsnr.
328260020

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aksel Amundsen Bråthen	Madeleine Amundsen

Gateadresse
Strandhaugen 1

Poststed	Postnr
OSLO	0198

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 328260020

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppussing av bad

Arbeid utført av: Rørleggermester Kjell Swane Hansen & Rørhjelp AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluk ar fornyet og ny membran lagt i de bad som ble totalrenovert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er vært noe utettheter i tilknytning til pipeløp og tendens til isdannelse i takrenner på Østsiden. Utetehet i pipeløp er/ble utbedret. Og vi har de senere år brukt varmekabel i takrenne for å unngå isdannelse.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt Sikringsskap ble installert og el anlegg ble generelt oppgradert i hele boligen.

Arbeid utført av: TB Elektro AS & E-Tjenesten AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvia utførte el kontroll uten noen merknader i 2021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 ladebokser er montert i tilknytting til garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 328260020

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Maling og periodisk vedlikehold er gjennomført av nevnte firmaer og huseier.
Arbeid utført av	Renover Hus AS & Tømrer Thomas AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2 roms leilighet/hybel med eget bad m/egen inngang

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest er utstedt av PBE på Leilighet/Hybel.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 328260020

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 328260020

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aksel Bråthen	dde5581a6d506fb0bb70 871303c446a0204bf72a	17.03.2026 13:18:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Madeleine Amundsen	aea3e8b09ac1053cbafd1 d64b1ef79125b1dcee9	17.03.2026 13:20:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 328260020

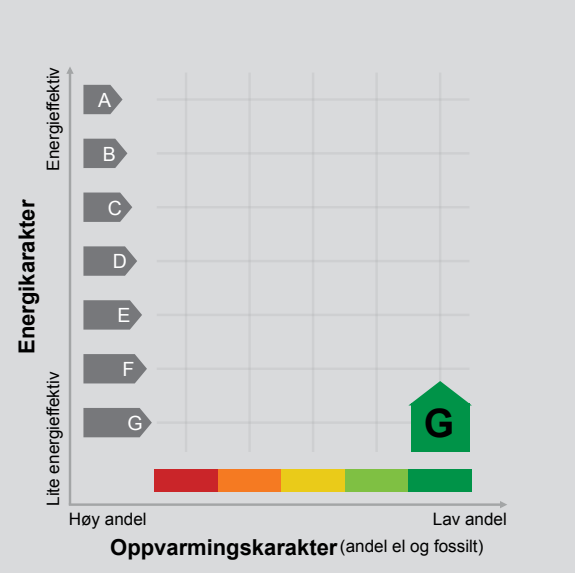
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Strandhaugen 1
Postnummer	0198
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	196
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81426813
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166022
Dato	09.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av kjellervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1880
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	263
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-196/15, Strandhaugen 1, 0198 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.05.2025	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	02.06.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.3 km
Flomfaresoner	26.05.2025	Ikke funnet	1.2 km
Forurenset grunn	02.06.2025	Ikke funnet	0.76 km
Kvikkleire	26.05.2025	Ikke funnet	1.2 km
Skredfaresoner	26.05.2025	Ikke funnet	71.8 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	0.08 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.97 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	26.05.2025	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne

Kulturminnelokalitet

Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

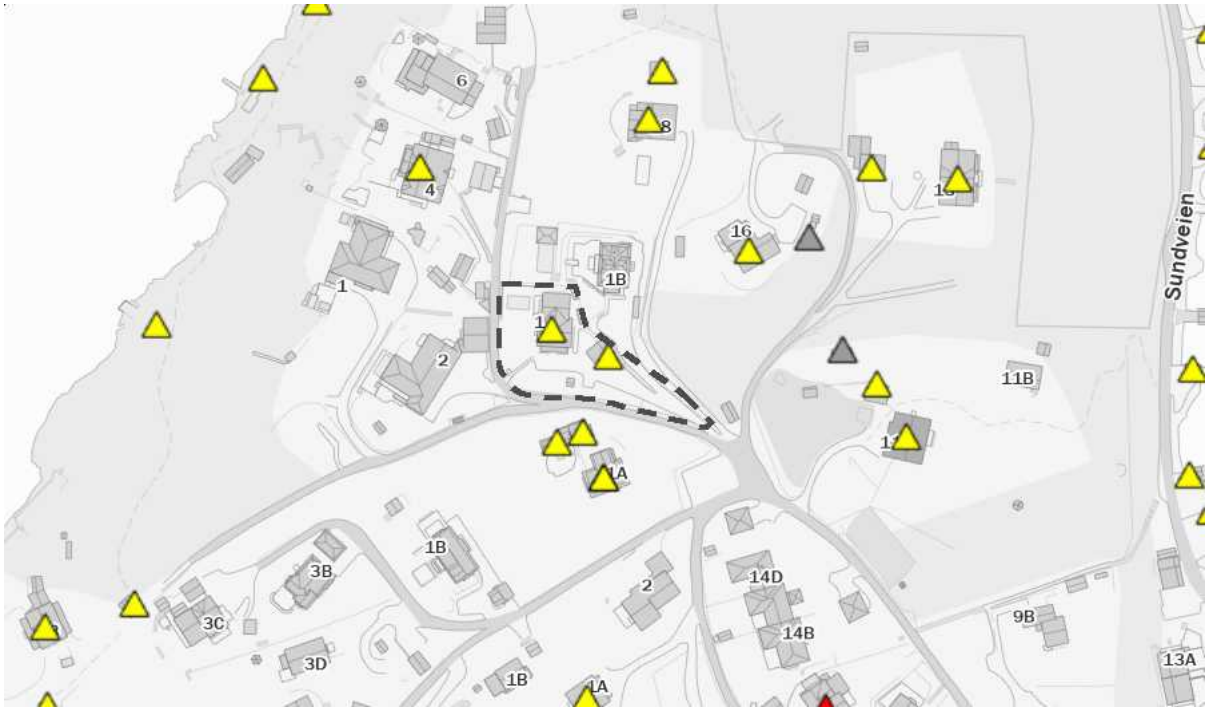
Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	05.05.2025	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

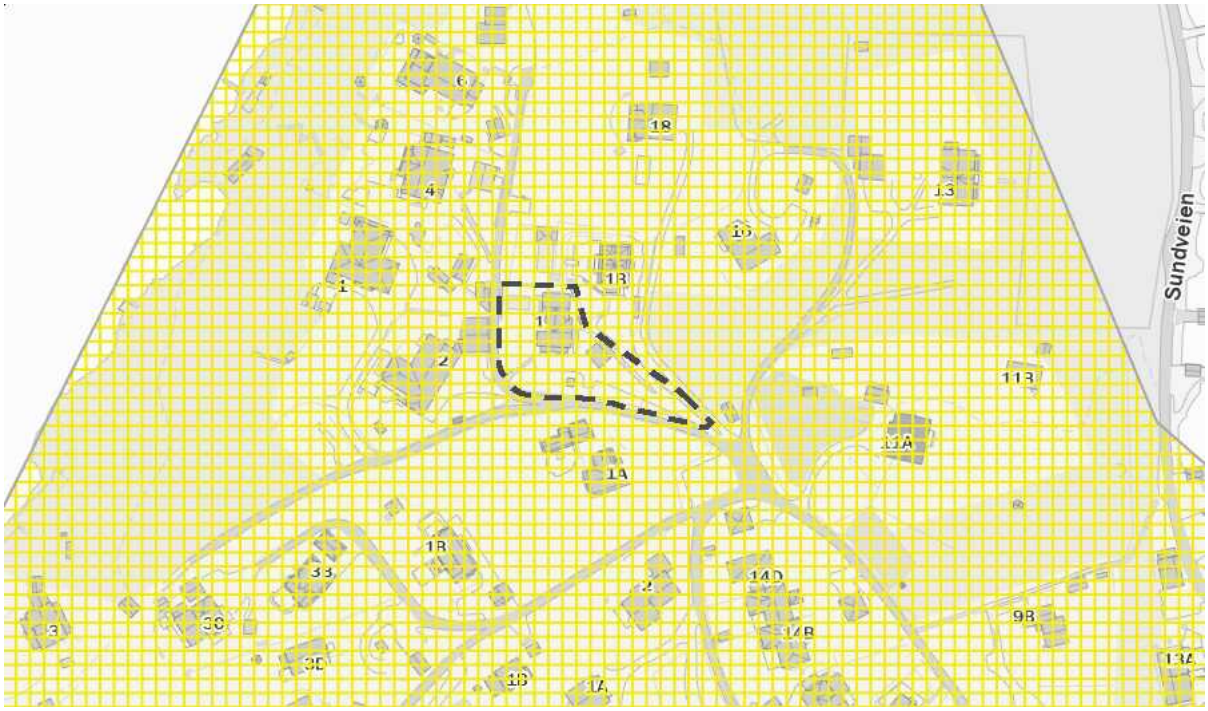
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	02.06.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOARK ARKITEKTER AS
Maridalsveien 29
0175 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201302035-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Dato: 06.02.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	STRANDHAUGEN 1	Eiendom:	196/15
Tiltakshaver:	Aksel og Madeleine Bråthen	Adresse:	Strandhaugen 1, 0198 OSLO
Søker:	NOARK ARKITEKTER AS	Adresse:	Maridalsveien 29, 0175 OSLO
Tiltakstype:	Garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - STRANDHAUGEN 1

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 21.01.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

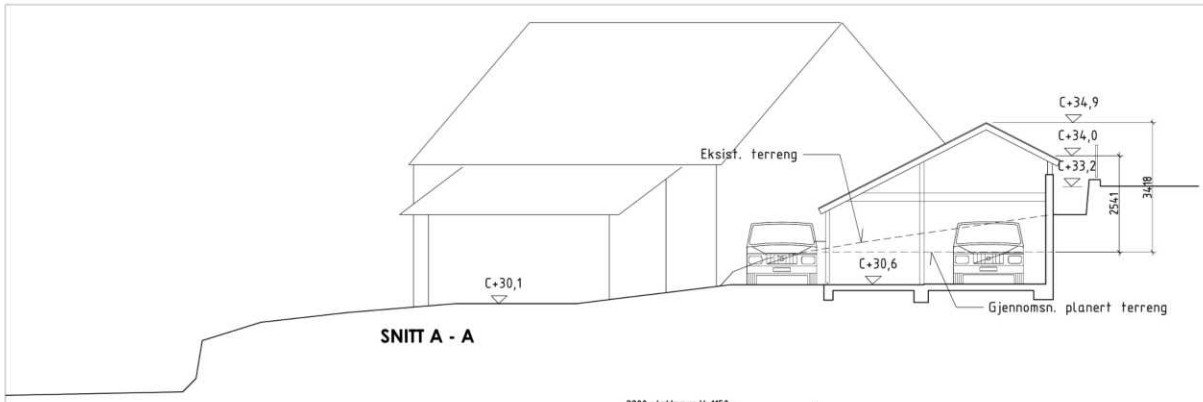
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

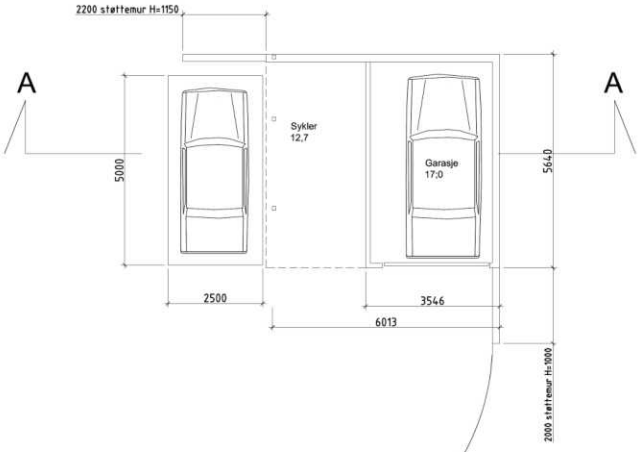
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.02.2015 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:
Aksel og Madeleine Bråthen, Strandhaugen 1, 0198 OSLO, aksel@vasi.no



SNITT A - A



PLAN

Tegn.nr.: A4.001	**A**

BYGGEPLASS: Strandhaugen 1
EIENDOM: Gnr. 196 Bnr. 15
KOMMUNE: OSLO

FASE: SØKNAD OM TILTAK
TILTAK: GARASJE

TILTAKSHAVER:
Aksel og Madeleine Bråthen
Strandhaugen 1
0198 Oslo
T. 920 40 539

noark arkitekter as
Maridalsveien 29
0175 OSLO
Tel. 959 21 477
Org.nr.:NO 981 609 395 MVA

PLAN OG SNITT A- A

MÅLESTOKK - 1:100
DATO - 20.01.2013
Sign. PKT

PROSJEKTNR.: 1301

REVIDERT:	
Korr. 15.08.13	A

noark arkitekter as

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BASSENGSPESIALISTEN AS
Osloveien 234
1538 MOSS

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.11.2021
Morten Kristiansen	202014054 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marius Larivaara-Nærum	

Adresse:	STRANDHAUGEN 1	Eiendom:	196/15/0/0
Tiltakshaver:	AKSEL BRÅTHEN	Søker:	BASSENGSPESIALISTEN AS
Tiltakstype:	Basseng	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Strandhaugen 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av svømmebasseng, mottatt 08.11.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202014054			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/10

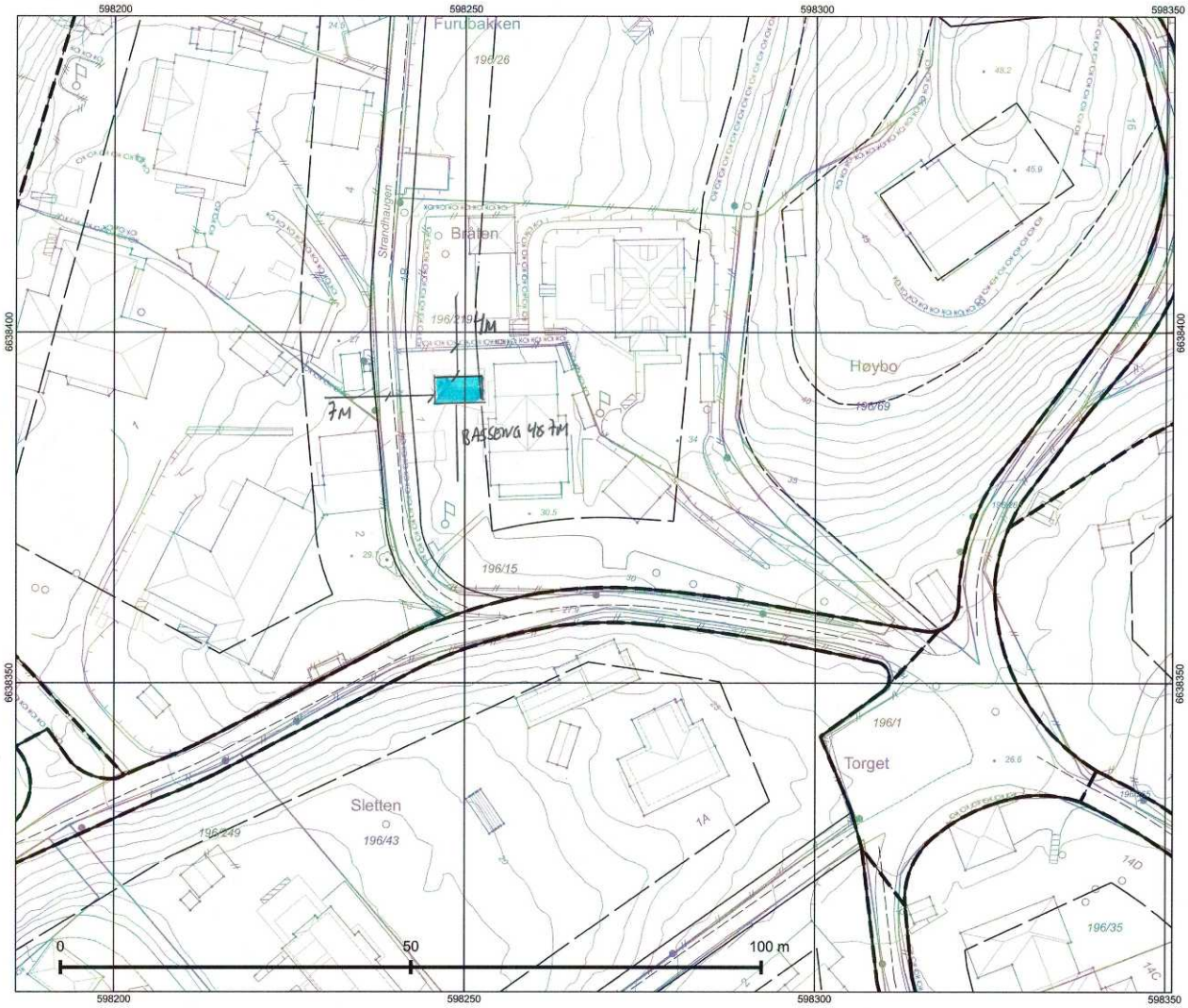
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marius Larivaara-Nærum - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
AKSEL BRÅTHEN, STRANDHAUGEN 1, 0198 OSLO



Plan- og bygningsetaten

N

Dato: 01.07.2020
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: STRANDHAUGEN 1
Gnr/Bnr: 196/15
Kartet er sammenstilt for: Byggesak
PlottID/Best.nr: 136255 / 86407223
Deres ref.: 42781 / 42781INFOLAND
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Beskrivelse:
NR: Dato: Revidert dato:

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/07302-3	Anna Lytvynenko	30.09.2025

Adresse: Strandhaugen 1
Eiendom: 196/15
Ansvarlig søker: IHUGA AS
Tiltakshaver: AKSEL AMUNDSEN BRÅTHEN

Ferdigattest - Strandhaugen 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest på henlagt sak - 200107964 - påbygg til enebolig, mottatt 08.08.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Andre forhold

Godkjente tegninger finnes i sak 200107964.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Anna Lytvynenko
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by sør

Mariann Nes
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
IHUGA AS

Kopi til:
AKSEL AMUNDSEN BRÅTHEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Felix Green
STRANDHAUGEN 1

Dato: 13.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514132
8590476

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.196 BNR. 15

Vi viser til bestilling av 20250613 for STRANDHAUGEN 1.

GNR. 196 BNR. 15

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.04.1877.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1470 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

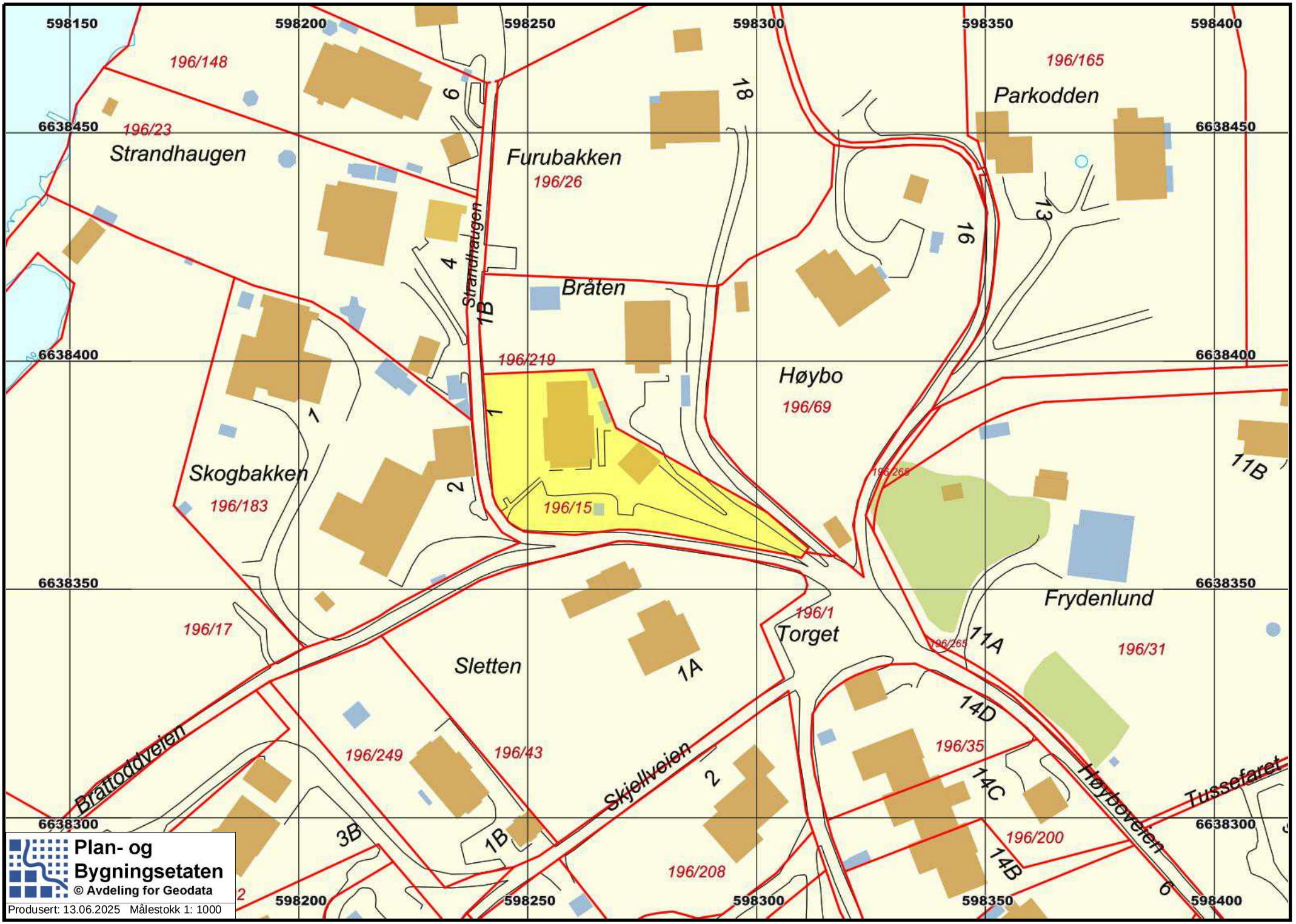
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598150
598200
598250
598300
598350
598400
6638450
6638400
6638350
6638300
196/148
196/23
Strandhaugen
Furubakken
196/26
Strandhaugen
Bråten
196/219
196/15
Høybo
196/69
Parkodden
196/165
Skogbakken
196/183
196/17
Sletten
196/249
196/43
196/208
Torget
196/1
196/31
Frydenlund
196/35
196/200
Bråttoddveien
Skjellveien
Høyboveien
Tussefaret
6
18
4
1B
1
2
16
13
11B
11A
1A
14D
14C
14B
3B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 13.06.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo

Utskriftsdato: 13.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 13.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-196/15 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Strandhaugen 1 0198 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 25 472,42
Fakturamottaker:	Bråthen Aksel Amundsen Strandhaugen 1 0198 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 10 198,00
Eiernavn:	Bråthen Aksel Amundsen	Totalt	NOK 35 670,42

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	10 198,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	12 239,58
Vann- og avløpsgebyr	12 989,84
Totale avgifter	**35 670,42**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

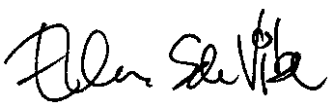
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

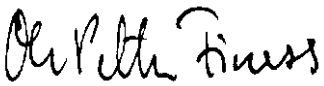
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av soloppfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

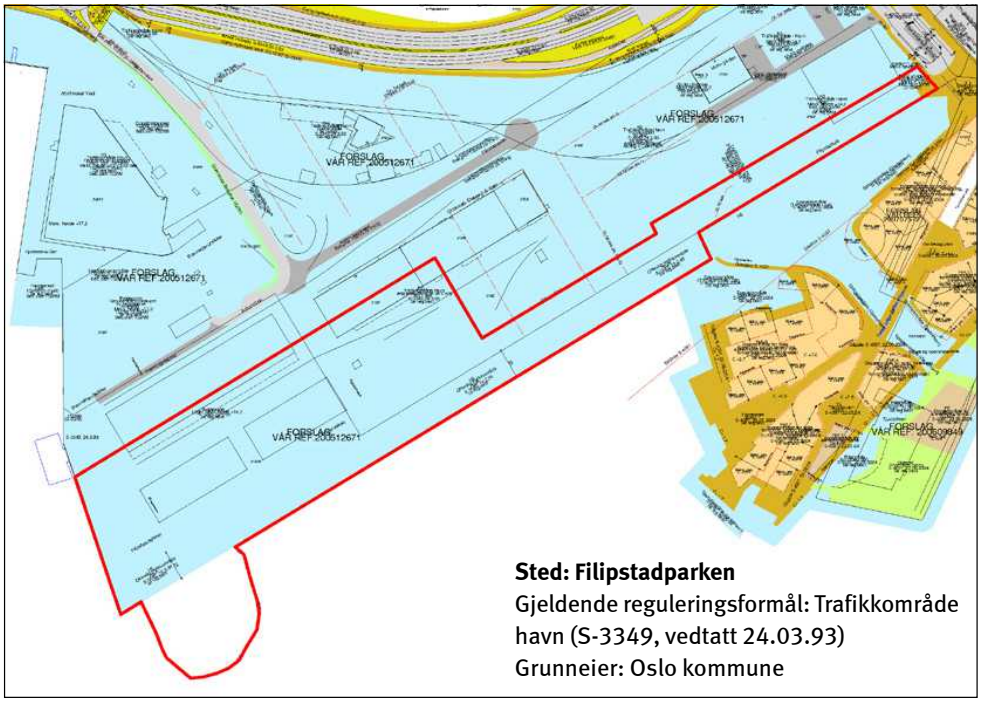
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

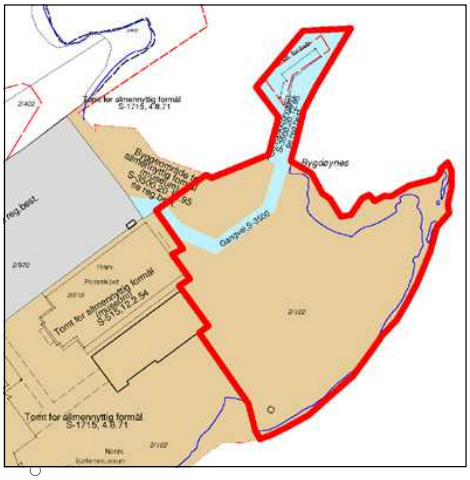
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

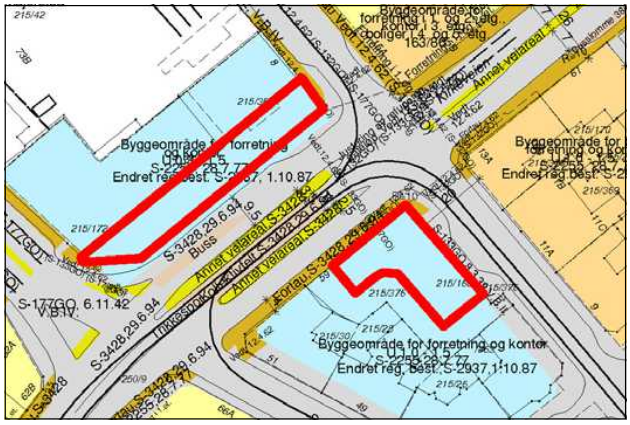


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



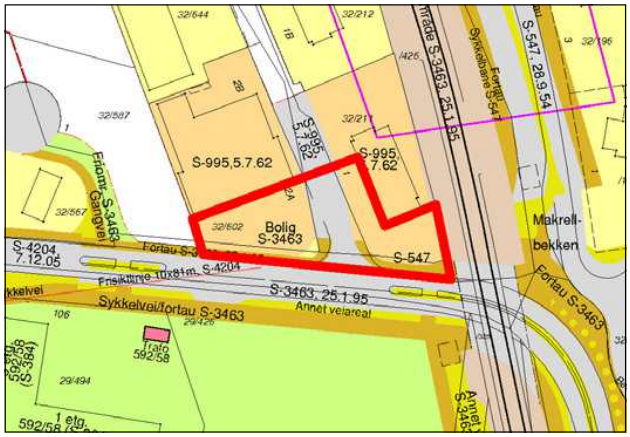
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

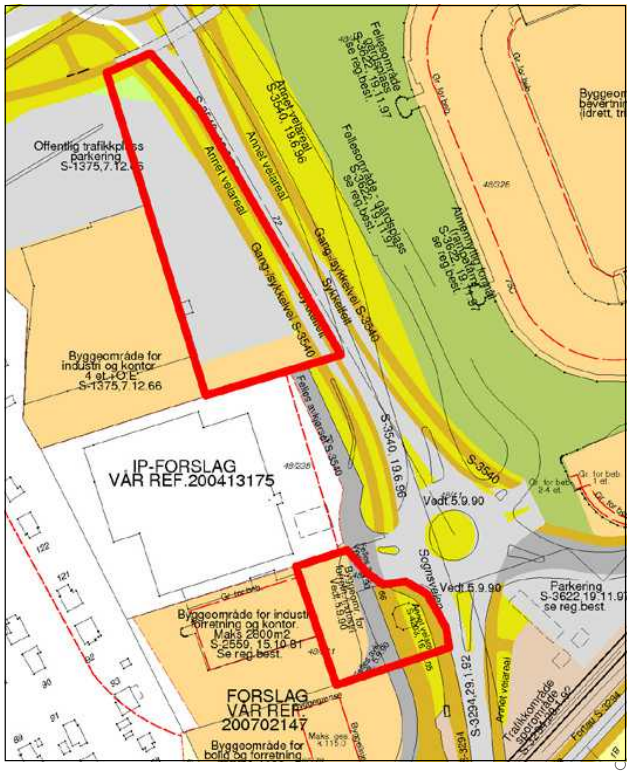
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

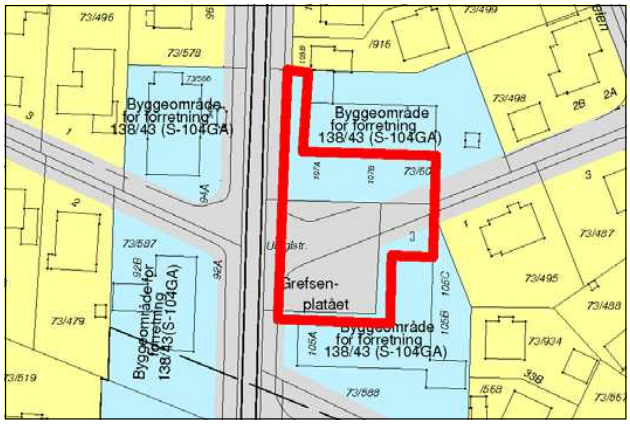


Bydel Nordre Aker

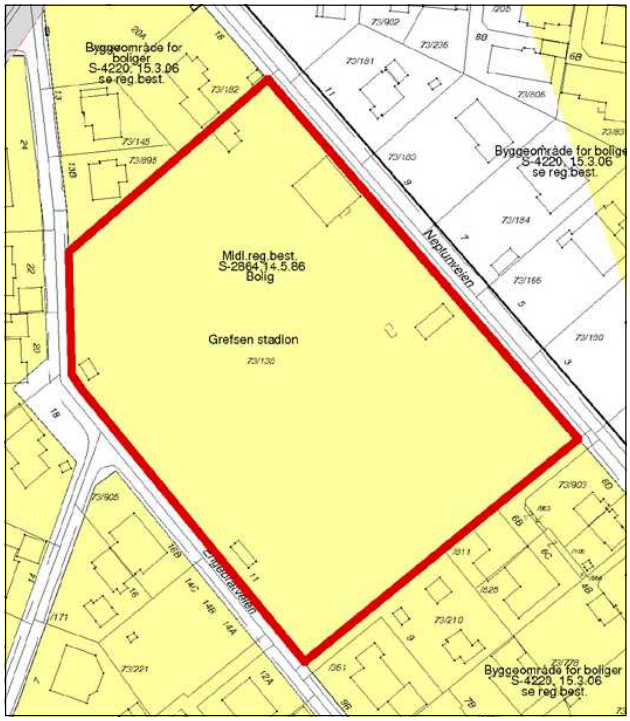
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



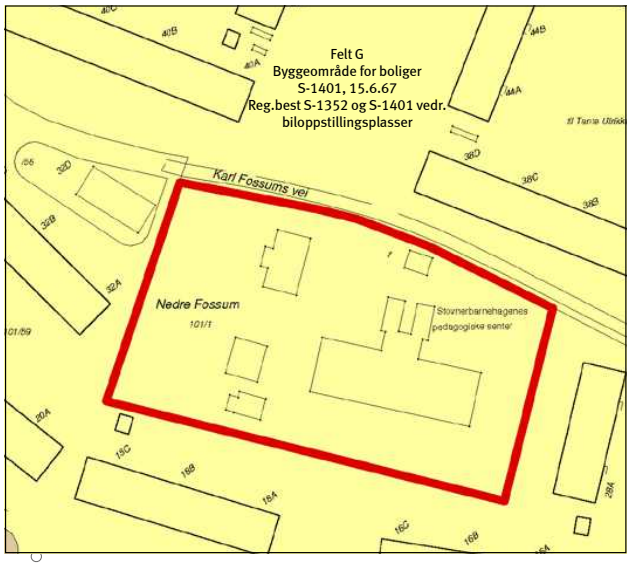


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

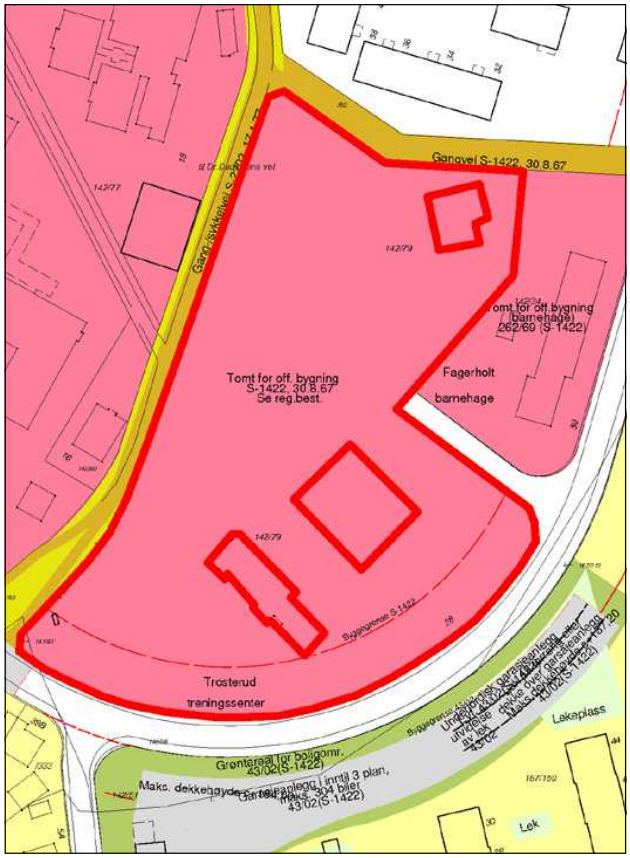
Bydel Stovner



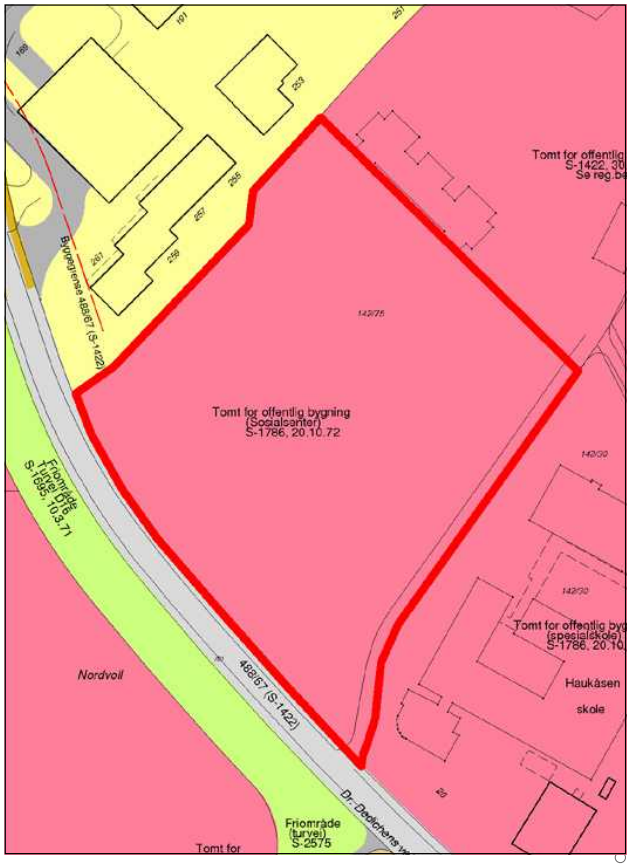
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

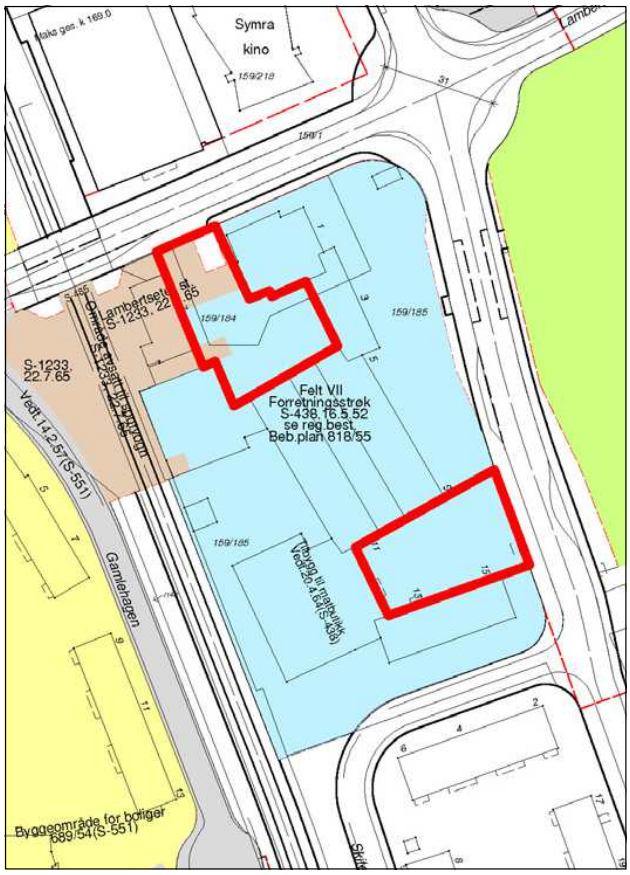
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter)
(S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

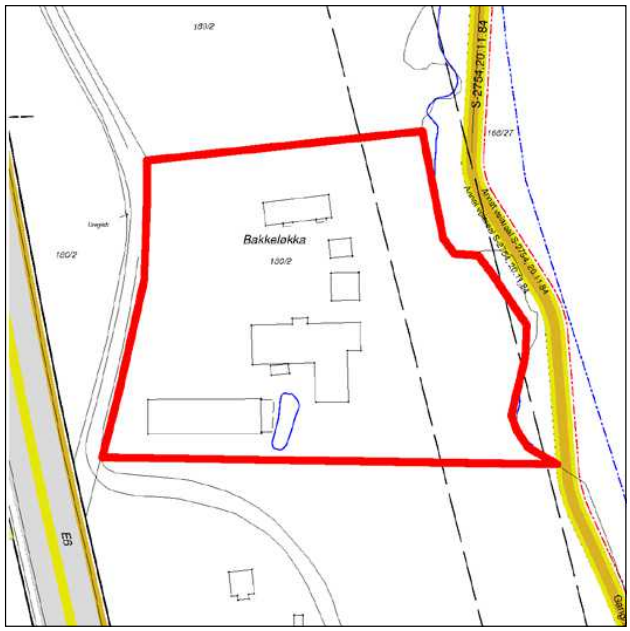


Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

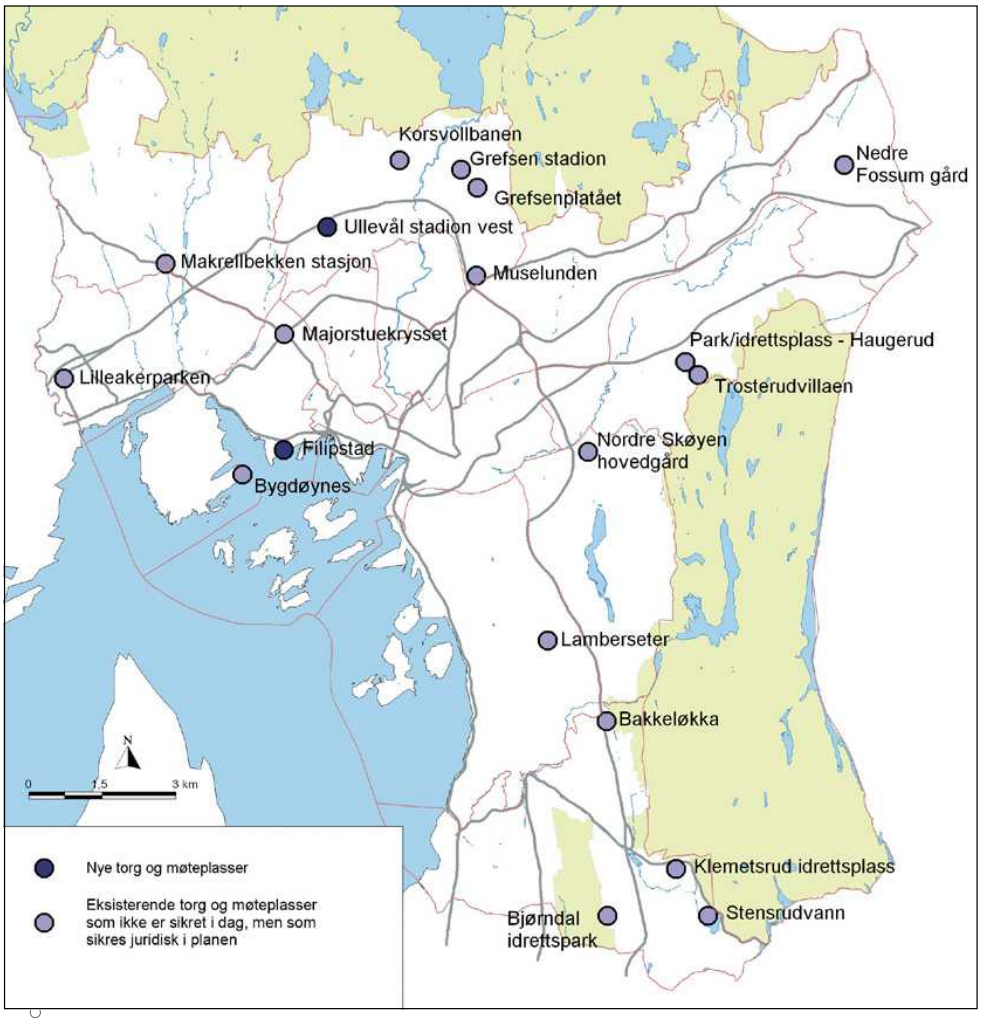
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



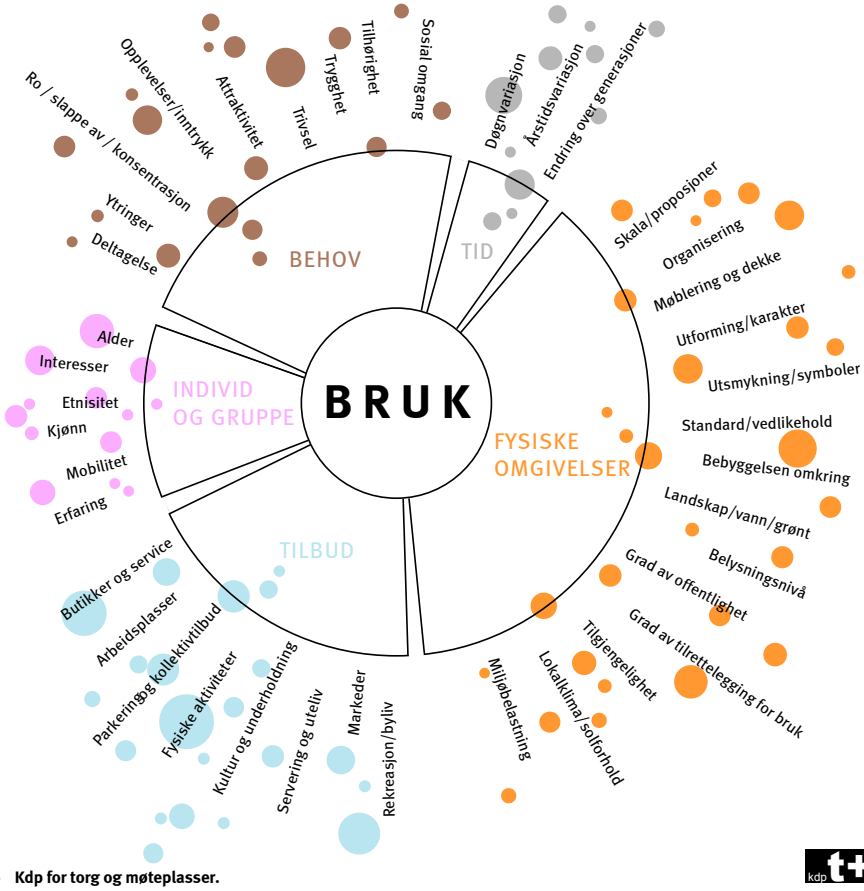
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

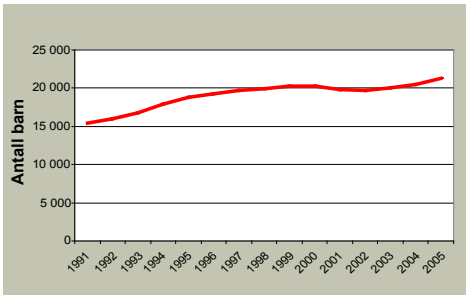
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utearealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

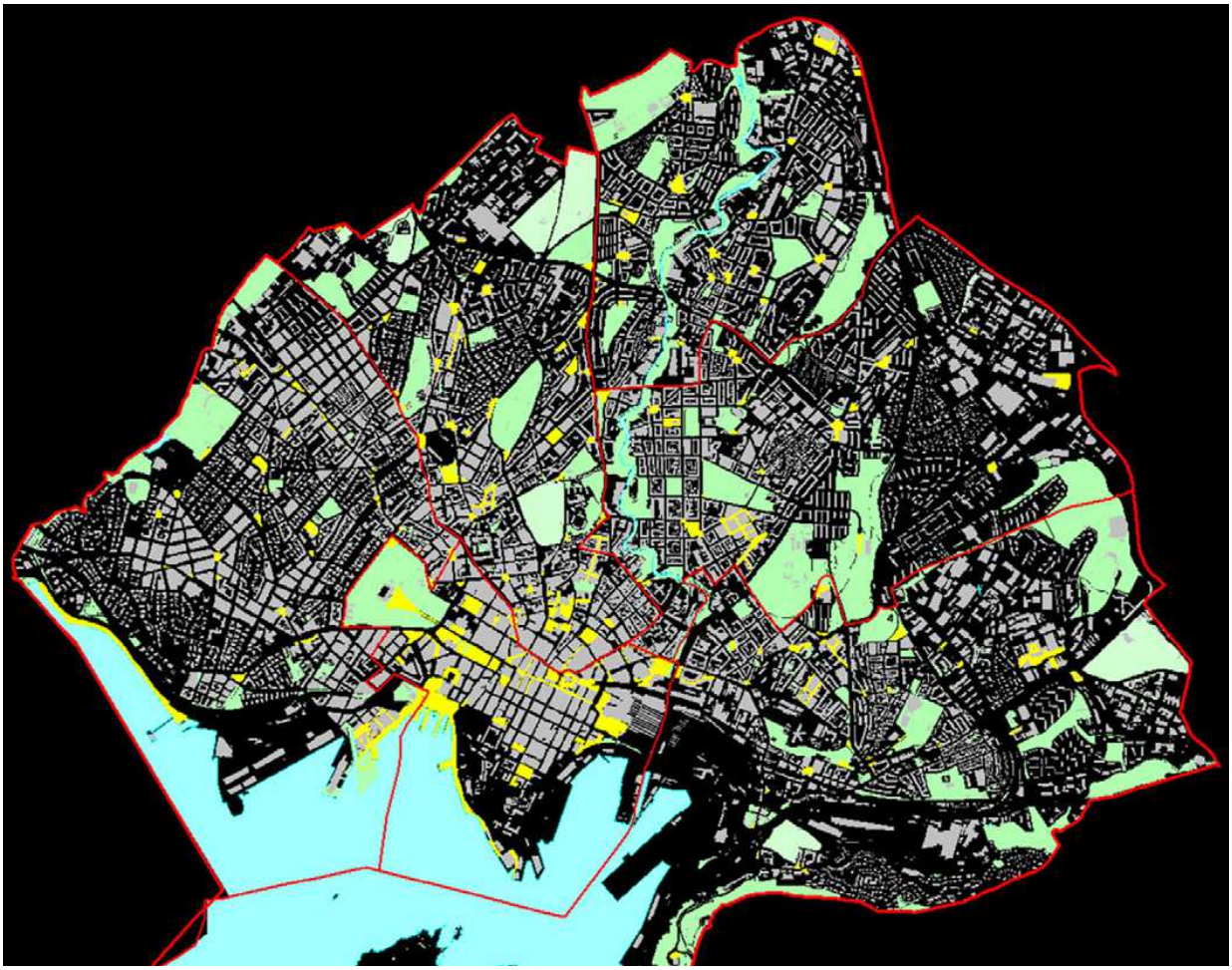
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

S-3420

Reguleringsplan for Malmøya.

Vedtaksdato: 22.06.1994

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 197300012

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: 196/4 m.fl. lagt inn felt avgr. i eiendomsgr.

Knytning(er) mot andre planer: 3495

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

ENDRING AV PAR.3 E SAK 34/95 ER INNARBEIDET.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MALMØYA

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage/vel- og grendehus)
- Byggeområde for allmennyttig formål (idrettshus)
- Spesialområde (naturvernområde) - bevaring (brygger og badehus)
- Spesialområde (naturvernområde - landskapsvern)/allmennyttig formål
- Spesialområde (naturvernområde - landskapsvern)
- Spesialområde (fredet som naturminne i medhold av lov om naturvern ved Kgl.res. av 02.11.79)
- Trafikkområde (vei, småbåthavn, småbåtopplag, parkering)
- Friområde (rekreasjon, sti)
- Fellesområde (avkjørsel).

§ 3. Boligområder:
Byggeområde for boliger kan bebygges i maks 2 etasjer inkl. underetasje.

a) Felt A skal bebygges med åpen småhusbebyggelse med maks. tillatt bebygd areal (BYA)=8%, og med et maks. tillatt bruksareal (BRA) på 250 m2 på hver eiendom. For tomter større enn 2,5 da kan det i det enkelte tilfelle gis tillatelse til bruksareal utover dette.
I tillegg kan det oppføres maks. 20 m2 garasje over terreng. (Dersom garasjens areal økes utover 20 m2 må boligens BYA reduseres med det BYA som garasjen økes med). Det tillates ikke å skille ut eiendommer som er mindre enn 1.500 m2.

b) Felt B skal bebygges med åpen småhusbebyggelse med maks. tillatt bebygd areal (BYA)= 10% og med et maks. tillatt bruksareal på 250 m2 på hver eiendom. For tomter større enn 2,5 da kan det i det enkelte tilfelle gis tillatelse til bruksareal utover dette. I tillegg kan det oppføres maks. 20 m2 garasje over terreng. (Dersom garasjens areal økes utover 20 m2 må boligens BYA reduseres med det BYA som garasjen økes med). Det tillates ikke å skille ut eiendommer som er mindre enn 1.000 m2.

c) Den nye bebyggelsen som blir oppført må harmonere med eksisterende bebyggelse i området. Byggemelding for ny bebyggelse skal forelegges byantikvaren.
Ved endring av bestående bygning eller ved oppussing av fasade skal bygningens arkitektoniske karakter så vidt mulig bevares. Byggemelding for slike arbeider på følgende eiendommer skal forelegges byantikvaren til uttalelse.
Brattoddveien 3 (gnr..196,bnr.16), Barnålveien 1 (gnr.196 bnr.54), Barnålveien 7 (gnr.196,bnr.37), Barnålveien 12 (gnr.196, bnr.34), Strandhaugen 5 (gnr.196,bnr. 24), Høyboveien 8 (gnr.196, bnr.81), Høyboveien 13, (gnr.196,bnr.165). Skjellveien 8 (gnr.196, bnr.13,32,39), Sundveien 7 (gnr.196, bnr.56), Sundveien 17 (gnr.196, bnr.21), Sundveien 31, (gnr.196, bnr.94), Fossilveien 2 (196, bnr.52,59,89) og Fossilveien 14 (gnr.196, bnr.640).

d) Ny bebyggelse skal søkes tilpasset eksisterende bebyggelse i området. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes en utomhusplan som viser eksisterende terreng med vegetasjon, fysiske inngrep i terrenget og opparbeidelsen av det nye terrenget, i henhold til §69 i plan- og bygningsloven.

e) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Skjøtsel av vegetasjon utenfor grense for bebyggelse skal skje i samråd med etat for miljørettet helsevern ved kontoret for natur og miljøvernsaker. Nødvendig sikring av vegetasjon skal foretas før byggearbeidene påbegynnes. Før en eventuell utbygging kan skje på gnr.196,bnr. 113, 121 og 126 må det fremlegges dokumentasjon om virkninger på skogsmiljøet og lokalklima som kan godtas av miljøetaten. Dette gjelder også for adkomsten til området. På eiendommene **gnr.196, bnr.47, 49** og gnr.196 bnr 113, 121 og 126 skal eksisterende vegetasjon vises på kart i forbindelse med byggemelding. Vegetasjon som på dette kartet er tenkt opprettholdt kan bare fjernes ved byggemelding.

f) Det skal kunne drives nærbutikk på gnr 196, bnr.56, (Sundveien 7).

g) Det skal opparbeides parkeringsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

§ 4. Barnehagetomten:
Byggeområde for offentlig/allmennyttig formål (barnehage/vel- og grendehus) kan bebygges i maks. 2 etasjer og maks. bruksareal på BRA 1.200 m2. For parkeringsdekning gjelder § 3 g.

§ 5. Brygger, badehus og båtfester:
På spesialområde (naturvernområde) - bevaring (brygger og badehus) kan det på hver parsell i hvert enkelt tilfelle oppføres brygger som stikker maks. 5 m ut fra land og badehus på maks. 12 m2. Bebyggelsen skal oppføres i samråd med miljøetaten og byantikvaren.
Endring av eksisterende bebyggelse må skje i samråd med byantikvaren.
I naturvernområdet skal vegetasjon og terreng vernes og det kan ikke iverksettes tiltak eller anlegg som vesentlig kan endre landskapets art eller karakter.

§ 6. Trafikkområder:
a) I småbåthavn skal flytebryggene plasseres etter plan godkjent av bygningsrådet. Det skal anordnes parkering for 0.3-04 biler pr. båtplass.
b) Forhagen langs parkeringsplassen ved Sundveien 13/15 skal opparbeides i 3 m bredde før området tas i bruk som offentlig parkeringsplass.
c) Malmøya Vel og veivesenet har vært på befaring på stedet og har i samarbeid kommet fram til plasseringen av møteplassene. Møteplassene er tegnet inn på reguleringskartet før saken sendes til bystyret.
Hovedveiene Sundveien og Malmøyveien skal opparbeides i 4 m bredde med møteplasser, mens den opparbeidede bredden på de øvrige offentlige veiene skal være 3,5 m med møteplass. Sundveien skal opparbeides i 3,5 m bredde fra Høyboveien til Myren. Høyboveien skal i hovedprinsippet opparbeides i 3,5 m bredde med tett frekvens på møteplassene. Der forholdene ikke gir mulighet for den bredden som her er angitt skal man i forbindelse med opparbeidelsen se på muligheten av å redusere bredden på disse stedene. Hovedprinsippet er at Sundveien skal opparbeides mest mulig i 4 m bredder, men at man kan gå ned på bredden på kortere partier.

§ 7. Trafikkområde (småbåthavn/småbåtopplag/offentlig parkeringsplass):
Strandområdet ved Sundveien 13/15 skal benyttes som offentlig parkeringsplass i tiden 15.05. til 01.09.

§ 8. Friområder:
a) For stien over Hallingåsen er det avsatt et 5 m bredt areal hvor den eksisterende stien kan holdes vedlike.
b) På Brattodden og skinnebukta inngår eksisterende bebyggelse i planen. Bebyggelsen tillates nyttet til servering, sjøbad eller andre servicefunksjoner for friområdet og de fredede naturvernområdene.

§ 9. Spesialområde (naturvernområde - landskapsvern):
Vegetasjon og terreng skal vernes og det kan ikke iverksettes tiltak eller anlegg som vesentlig kan endre landskapets art eller karakter. Skjøtsel av vegetasjon og opparbeidelse av terreng skal skje i samråd med miljøetaten.

§ 10. Fellesområde (avkjørsel):
I. Strandhaugen skal være felles for gnr.196, bnr.15,23,24,26,148 og 183.
II. Skjellveien skal være felles for gnr.196, bnr.7,13,32,29-43,202 og 208.
III. Felles avkjørsel fra Malmøyveien mellom gnr. 196, bnr.114 og gnr.196, bnr-115 er felles for gnr.196, bnr.113, 121, 126 samt evt. fremtidig utskilt parsell av gnr.196, bnr.116.
IV. Felles avkjørsel fra Sundveien og nordover (ved brua) skal være felles for gnr. 196, bnr.30,44,56,179,191,192 og 193.
V Felles avkjørsel fra Fossilveien og sydover skal være felles for gnr.196, bnr.84 og 188.
VI Fossilveien skal være felles for gnr.196, bnr.52,234,232,216,217,6, 207, 210, 9, 86, 84, 188, 218, 77 og 233.
VII Felles avkjørsel fra Barnålveien og sydover skal være felles for gnr. 196, bnr.70 og 97 og gnr.196, bnr.47 og 49.
VIII Felles avkjørsel fra enden av Malmøyveien og sydover skal være felles for gnr.196, bnr.134, 125 og 120 og senere utskilt parsell av gnr.196, bnr.119.

§ 11. Spesialområde (fredet som naturminne i medhold av lov om naturvern):
Fredningsbestemmelsene for Malmøya, vedtatt ved Kongelig resolusjon 02.11.79, gjelder for området. Fredningsbestemmelsene følger reguleringsbestemmelsene som vedlegg.

§ 12.
a) Allmennyttig formål (idrettshus):
Det tillates oppført et klubbhus i en etasje med maks. 150 m2 gulvflate i strandsonen på gnr.196, bnr.197.

b) Spesialområde/allmennyttig formål:
Parkering for idrettshuset tillates på dette sted. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Parkeringen skal vises sammen med eksisterende vegetasjon på situasjonskartet sammen med byggemeldingen for idrettshuset. Vegetasjon som på dette kart er tenkt opprettholdt kan bare fjernes ved byggemelding.

Vedlegg til reguleringsbestemmelsen for S-3420, §11.

FREDNINGSBESTEMMELSER FOR MALMØYA NATURMINNER MED FUGLELIVSFREDNING I OSLO KOMMUNE

I. I henhold til lov om naturvern av 19.juni 1970, nr.63 § 11, jfr. § 12 og §§ 21, 22 og 23, er ved kongelig resolusjon av 2.11.1979 sju nærmere avgrensede områder av Malmøya med holmer og skjær, i Oslo kommune, fredet som naturminner under betegnelsene Nordre Malmøya naturminne, Malmøya brygge naturminne, Søndre Malmøya naturminne, Kaninøya naturminne, Malmøyskjær naturminne, Malmøykalven naturminne og Hertugskjær naturminne.

I medhold av §§ 9 og 14 er fuglelivet fredet i naturminnene og i ei sone på 50 m fra strandkanten der naturminnene grenser til sjøen.

II. Naturminnene har følgende størrelse og berører følgende gnr./bnr.:
1. Nordre Malmøya naturminne, ca. 27 daa; 196/35, 43, 44, 69, 180, 184 og 185.
2. Malmøya brygge naturminne, ca. 3,8 daa; 196/33, 57, 58, 79, 80, 91, 92 og 156.
3. Søndre Malmøya naturminne, ca. 144 daa; 196/2, 9, 10, 47, 49, 51, 84, 86, 95, 96, 98, 102, 104, 108, 110, 111, 112, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 123, 125, 131, 132, 133, 136, 137, 139, 150, 154, 155, 168, 172 og 181.
4. Kaninøya naturminne, ca. 2,5 daa; 196/159.
5. Malmøyskjær naturminne, ca. 0,5 daa; 196/9.
6. Malmøykalven naturminne, ca. 102 daa; 196/3, 11 og 12.
7. Hertugskjær naturminne, ca. 1 daa; Oslo kommunes eiendom.

III. Naturminnene har følgende avgrensning:
Område I
Eiendomsgrensen for bnr. 44 fra eiendomsgrense mot bnr. 179 til eiendomsgrensen for strandparsellen av bnr. 35 og følger denne først sørover til den bryter 90 grader og deretter videre mot øst og ut i sjøen.

Område II
Eiendomsgrensen for bnr. 80 fra nordligste punkt på felles grenselinje mot bnr. 29 til eiendomsgrense for bnr. 92, følger denne eiendomsgrensen østover til bnr.57, felles grenselinje bnr. 92 og bnr. 57 5 m nordover og så en rett linje 17 m østover til et punkt 6 m nord for den nordre av de vestligste hjørner av hus på bnr. 57 på en rett linje trukket i forlengelsen av dette husets vestligste vegg. Fra dette punkt følges en rett linje sørover til husets overfornevnte hjørne, følger husets vestvegg til det sørvestlige hushjørne, en rett linje i forlengelsen av husets vestvegg til et punkt 4 m sør for dette hjørnet, herfra en rett linje til nordøstlige hjørne av bnr. 91, følger grenselinjen mellom bnr. 91 og bnr. 72 sørvestover, videre eiendomsgrensen for bnr. 79 sørvestover til den bryter 90 grader og videre mot sørøst og ut i sjøen.

Område III
Fra sjøen sørover langs østlig kant av Ormsund Roklubbs støpte anlegg for vedlikehold av båter, til klubbhusets nordlige hjørne, langs husets nordøstlige og senere sørøstlige vegg til bygningsanlegget krysser eiedomsgrensen mellom bnr. 8 og bnr. 181, herfra langs grenselinjen til sørligste hjørne av bnr. 8, herfra over bnr. 181 en rett linje til et punkt 25 m øst for sørligste knekkpunkt på grenselinjen mellom bnr. 181 og bnr. 9, målt langs grenselinjen. Deretter følges felles eiendomsgrense for bnr. 181 og 9 østover mot sjøen til et punkt hvor oppbygd mur ca. 50 m øst for beboelseshus på bnr. 9 krysser grensen, videre langs muren sørover og en rett linje fra sørenden av muren 25 m sørvestover til toppen av fjellknaus, herfra en rett linje til et punkt 75 m sør for sørligste knekkpunkt på grenselinjen mot bnr. 10, målt langs grenselinjen. Deretter følges eiendomsgrensen for bnr. 10 til et punkt på grenselinjen mellom bnr. 10 og bnr. 86 25 m sørøst for knekkpunkt på denne linjen og herfra over bnr. 86 en rett linje inntil sørøstre vegg på sørligste sommerbolig og videre til grenselinjen mot bnr. 33 til et punkt 2 m sørøst for sørligste knekkpunkt på

denne, målt langs linjen. Videre følges en rett linje over bnr. 33 til eiendomsgrensen mot bnr. 84 til knekkpunkt på kote 14 og videre over bnr. 84 til felles grensepunkt mellom bnr. 84, 41 og 168. Herfra følges eiendomsgrensen for bnr. 168 "rundt" bnr.98 til et punkt 50 m sør for nordøstlige hjørne av bnr. 98 langs grenselinjen mot bnr. 168, videre en rett linje over bnr. 98 til et punkt 35 m sør for felles grensepunkt for bnr. 98, 161 og 95, målt langs grenselinjen, herfra en rett linje til et punkt 10 m nord for sørligste knekkpunkt på eiendomsgrensen mellom bnr.95 og 181, målt langs grenselinjen. Herfra følges eiendomsgrensen for bnr. 181 først nordover, deretter vestover og så sørover til vestligste hjørne av strandparsellen av bnr. 112, en rett linje fra dette hjørne over bnr. 123 til nordøstlig hjørne av bnr. 132, eiendomsgrensen for bnr. 132 vestover og eiendomsgrensen for bnr. 133 videre vestover til nordøstlig hjørne av bnr. 136, langs nordøstlig eiendomsgrense av bnr. 136. Over bnr. 125 en rett linje fra nordligste hjørne av bnr. 136 til østligste hjørne av strandparsellen av bnr. 120, videre nordøstlige eiendomsgrense for strandparsellen av bnr. 120, bnr. 172 strandparsellen av bnr. 137, bnr. 116 og bnr.115. Fra nordligste hjørne av strandparsellen av bnr. 115 følges eiendomsgrensen for bnr.108 først østover, deretter nordover til grenselinjen mot bnr. 137, følger denne nordvestover til grenselinjen mot 102. Eiendomsgrensen for bnr. 102 følges nordøstover til bnr. 2, videre den sørøstre eiendomsgrense for bnr. 2 til eiendomsgrense for bnr. 96 og så dennes sørøstre eiendomsgrense til eiendomsgrensen mot bnr. 47, 49. Herfra en rett linje over bnr. 47, 49 nordvestover til nordligste knekkpunkt på eiendomsgrensen mellom bnr. 47, 49 og bnr. 96, denne eiendomsgrensen følges nordvestover og ut i sjøen.

Område IV
Hele Kaninøya.

Område V
Hele Malmøyskjæret.

Område VI
Hele Malmøykalven.

Område VII
Hele Hertugskjæret.

Grensene for naturminnene er inntegnet på kart i målestokk I:1000 og I:5000, datert Miljøverndepartementet, oktober 1997. Karta oppbevares på Byplankontoret i Oslo kommune, hos stadsfysikus i Oslo og Miljøverndepartementet.
De nøyaktige grenser skal avmerkes i marka.

IV. Formålet med naturminnene er:

a) å bevare verdifulle geologiske forekomster bestående av fossilførende, lagdelte bergarter som skifer, kalksteiner og sandsteiner av høg vitenskaplig og pedagogisk verdi.
b) å bevare særpregede og interessante botaniske forekomster.

Formålet med fuglelivsfredningen er å bevare områder som har stor verdi som tilholdssted, beite- og hekkeområde for en rekke fuglearter.

V. .

1. Berggrunnen er fredet mot enhver form for inngrep. Det er således forbudt å ødelegge grunnens naturlige overflate ved å slå hakke, bore o.l. Enhver tildekking av berggrunnen med stein, mur, ulike fundamenter o.l. er forbudt.

2. Tiltak som vil endre eller innvirke på de naturgitte forhold er forbudt, herunder

- oppføring av anlegg og bygninger
- bygging og utvidelse av veger og brygger
- etablering av marinaer
- utførelse av sprengnings-, gravnings- eller fyllingsarbeider
- tømming av fyllmasse
- utslipp av giftstoffer og oljeholdige væsker
- utslipp av ny kloakk
- henleggelse av søppel

3. Plantelivet er fredet mot all ødeleggelse utover det som følger av lovlig ferdsel, jfr forøvrig punkt 9 og 10. Forbudet gjelder ikke plukking av bær og sopp og tiltak i medhold av punkt VI.

4. Ville fugler, herunder deres reir, egg og unger er fredet mot skade, ødeleggelse og unødig forstyrrelse.

5. Oppsetting av båtfester er forbudt. Utlegging av fortøyningsbøyer i sjøen innenfor 50 m fra strandkanten er forbudt i naturminnene III, IV, V, VI og VII. Forbudet gjelder ikke fastboendes og hytteeieres båter på egen eiendom.

6. Det er forbudt utover 1 døgn å forankre eller hensette båt i naturminnene og i ei sone på 50 m ut fra strandkanten. Forbudet gjelder ikke fastboendes og hytteeieres båter på egen eiendom.

7. Departementet kan dispensere fra bestemmelsene i nr. 5 og 6 for 1 år om gangen.

8. Bålbrenning er forbudt.

9. Teltslagning er forbudt utenom det avsatte området på bnr. 102 i Søndre Malmøya naturminne.

10. Av hensyn til fuglelivet er all ilandstigning og ferdsel på Kaninøya, Malmøyskjær og Hertugskjær forbudt i perioden 15. april - 15. juli.

11. Regattaer, idretts- og andre større, offentlige arrangementer kan bare arrangeres etter tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

12. All kjøring og parkering av motorkjøretøyer utenom veger og regulerte, opparbeidete parkeringsplasser er forbudt med unntak for;
    a. Kjøring og parkering på privat eiendom for fastboende, hytteeiere og leiere, samt deres besøkende.
    b. Bruk av motorkjøretøy i brann-, ambulanse-, politi-, oppsyns- og skjøtselsøyemed.
    c. Parkering ved Skinnerbukta på område spesielt avmerket til dette formål.

VI. Den skjødsel som er nødvendig for å oppfylle fredningsformål skal kunne utføres av forvaltningsmyndigheten eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer. Skjødselen skal skje etter plan godkjent av Miljøverndepartementet.

VII. Forvaltningen av bestemmelsene for naturminnene tillegges Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

VIII. Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra fredningsbestemmelsene for vitenskaplige undersøkelser og arbeider eller tiltak av vesentlig samfunnsmessig betydning eller i spesielle tilfeller når det ikke strider mot formålet med fredningen.

Oslo

S-5247

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ulvøya, Malmøya, Ormøya og Nedre Bekkelaget

Vedtaksdato: 26.02.2025

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202002666

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Ulvøya, Malmøya, Ormøya og Nedre Bekkelaget

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 195/1, 195/10, 195/100, 195/101, 195/102 m.fl. innenfor den angitte plangrensen i plankartet.

Kartnummer BSO- 202002666, kart 1 og 2 datert dato 29.01.2024 og revidert dato 15.04.2024, 20.09.2024 og 18.10.2024, og kart 3 og 4 datert dato 29.01.2024 og revidert dato 15.04.2024, 20.09.2024, 18.10.2024 og 13.02.2025.

Definisjoner

Følgende definisjoner ligger til grunn for planen:

a) Boenhet, hovedboenhet og sekundærleilighet

En boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, og har egen inngang. Egen inngang kan være direkte til det fri eller via felles rom for kommunikasjon, som vindfang eller trapperom. En boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

En boenhet kan være enten en hovedboenhet eller en sekundærleilighet. Alle boenheter som ikke faller innunder definisjon av sekundærleilighet, regnes som hovedboenheter.

En sekundærleilighet skal ligge i samme bygning som hovedboenheten., med mindre den ligger i eksisterende bebyggelse godkjent etter reguleringsplan gjeldende i juni 2024 eller tidligere reguleringsplaner. En sekundærleilighet i samme bygning som hovedboenheten har maksimalt 55 m^2 BRA og overstiger ikke 50 % av hovedboenhetens BRA. En sekundærleilighet i frittliggende bebyggelse har maksimalt 80 m^2, og må ligge innenfor byggegrense på boligregulert areal.

b) Bevaringsverdig bebyggelse

Bevaringsverdig bebyggelse er bebyggelse som er angitt med linje for bygg, kulturminner m.m. som skal bevares på plankartet.

c) Hovedtak

Hovedtak er byggets største tak.

d) Lysgrav

Areal der terreng er fjernet foran vindu eller dør, avgrenset av bygningens yttervegg og én eller flere støttemurer.

e) Store trær

Store trær defineres som:

Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng.

Andre trær med stammeomkrets over 90 cm, målt én meter over terreng.

f) Beskyttelsessone for trær

Beskyttelsessonen for trær har en radius på minimum 4 x stammens/stammenes omkrets målt én meter over terreng, men minimum fem meter. Beskyttelsessonen for trær med omkrets større enn 300 cm målt én meter over terreng har en radius på 4,8 x stammens omkrets. Avstanden måles fra stammens ytterkant, som vist på *Figur 1*:



Figur 1: Trærs beskyttelsessone

g) Grøntarealer

Grøntarealer er begrodde flater, som gressplen, busk- og plantefelt og tilsvarende. Naturlig berg i dagen kan inngå i grøntarealer. Grønne tak /dekker over bebygd areal, herunder konstruksjoner under bakken, medregnes ikke som grøntareal.

h) Fremmede arter

En art er definert som fremmed hvis den opptrer utenfor sitt naturlige utbredelsesområde og tilstedeværelsen skyldes at den har kommet hit direkte eller indirekte som følge av menneskelig aktivitet.

i) Tursti

Med turstier menes landskapstilpassete gangforbindelser for allmennheten med liten eller ingen grad av opparbeiding. Stiene er tilpasset terreng og opparbeides skånsomt med hensyn til landskap og vegetasjon. Turstier har naturlig dekke som f.eks. skogsbunn eller flis. Turstiene kan ha klopper, bordganger, trinn eller tråkksteiner. De kan også ha trapper og rekkverk der terrengforholdene krever det.

j) Tomtens helningsgrad

Tomtens helningsgrad defineres som det gjennomsnittlige fallet på tomten. Dersom en tomt har flere fallretninger, kan man beregne helningsgraden for hver fallretning.

k) Naturgitt terreng

Naturgitt terreng er terrenget slik det er fra naturens side.

l) Terrenginngrep

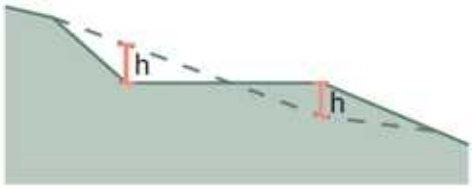
Terrenginngrep er endringer av terreng, inkludert terrengendringer unntatt søknadsplikt og midlertidige terrengendringer. Endringer av terreng som har minimal innvirkning på tomtens topografi, jordsmonn og vekstforhold, som for eksempel etablering av kjøkkenhage, anses ikke

som terrenginngrep. Reetablering av terreng ved rivning av eksisterende bygninger anses heller ikke som terrenginngrep.

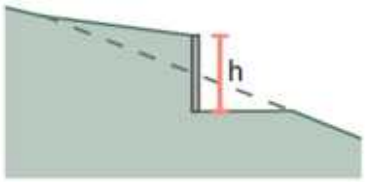
Kjellertrapper og svømmebasseng er bygningsdeler og anses ikke som terrenginngrep.

m) Høyde på terrenginngrep

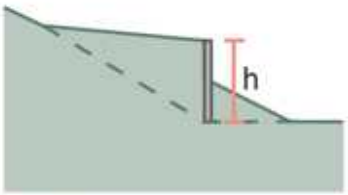
Høyde på terrenginngrep defineres som den største enkelthøyden i terrenginngrepet, som vist på *Figur 2* a-c.



Figur 2 a



Figur 2 b



Figur 2 c

Figur 2 a-c: høyde på terrenginngrep

n) Anleggsarbeid og bygge- og anleggsfasen

Anleggsarbeid er arbeid knyttet til gjennomføring av et tiltak, som transport av materialer, maskiner og etablering av riggområder. Anleggsarbeid omfatter bl.a. oppføring, vedlikehold og rivning av byggverk, terrenginngrep, felling av trær, etablering av nye kabel-/ledningstraseer, opparbeidelse av nye stier, veier og lignende som ikke går under begrepet byggverk. Anleggsfasen er tidsperioden der anleggsarbeidet tilknyttet et tiltak gjennomføres.

o) Vedlikehold

Vedlikehold er arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvalitetsnivået til et byggverk og de tekniske installasjonene i byggverket. Vedlikehold faller utenfor plan- og bygningsloven og krever verken dispensasjon eller tillatelse. Vær likevel oppmerksom på at det gis føringer for vedlikehold i denne planen (jf. punkt 8.2).

Eksempler på vedlikehold er oppussing av overflater og bytte av innredning, maling av yttervegger eller utskifting av slitedeler som for eksempel toppdekke på eksisterende brygger.

p) Opparbeidet hageareal

Et opparbeidet hageareal er et kultivert areal med plen, bed, hekker, nyttevekster eller liknende som er del av en boligtomt. Naturtypelokaliteter med stedegen vegetasjon er ikke omfattet av begrepet, heller ikke om naturtypelokaliteten ligger på boligregulert areal.

q) Hagearbeid

Omfatter dyrking og vedlikehold av planter i et opparbeidet hageareal, inkludert beskjæring, luking, vanning og gjødsling.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Terrenginngrep

Naturgitt terreng, jf. definisjoner, bokstav k), skal ivaretas eller eventuelt tilbakeføres.

I forbindelse med tiltak som medfører behov for terrenginngrep og /eller anleggsarbeider, skal inngrepene skje skånsomt og ta hensyn til biologisk mangfold, og det tillates ikke terrenginngrep som forringer geologiske verneverdier. Konkrete begrensninger på inngrep er gitt innenfor enkelte formål, hensynssoner og bestemmelsesområde #2.

Nødvendig sikring av eksisterende vegetasjon skal foretas før anleggsarbeidene påbegynnes.

1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om i tråd med Retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering I Oslo kommune, datert 28.08.2023, etter 3-trinnsstrategienten og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus». Eksisterende avrenningsmønster skal ivaretas.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Det tillates unntak fra trinn 2 i tretrinnsstrategien. Vann kan føres uten begrensning til fjorden forutsatt tilstrekkelig vannkvalitet og at vannet ikke fører til skade eller ulempe for nedstrøms arealer, resipient eller for vassdragskant/strandsone.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.3 Bevaring av store trær

Store trær jf. definisjoner, bokstav e) skal bevares.

Det skal ikke foretas inngrep som endrer trærnes naturlige vekstvilkår, som skygge- og fuktighetsforhold. Det tillates ikke tiltak, utendørs lagring, byggegrop eller oppfylling av terreng

innenfor treets beskyttelsessone, jf. definisjoner bokstav f). Dette gjelder både i og utenom byggesak, og uavhengig av eiendomsgrenser.

Trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved rivning av bebyggelse. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Gjerdet skal ikke plasseres nærmere treet enn ytterkanten av treets beskyttelsessone.

Der det ikke er mulig å oppnå tillatt bebygd areal (BYA) for boligformål (jf. punkt 3.2.2) ved tilpasning gjennom utforming eller plassering, tillates felling av store trær innenfor byggegrensene. Dette tillates likevel ikke dersom trærne ligger i hensynssoner H560 for bevaring av naturmiljø. Det skal ikke felles flere trær enn det antall som er nødvendig for å oppnå tillatt BYA.

1.4 Skadelige fremmede arter

Fremmede arter kan bekjempes. Innføring av arter med høy (HI) og svært høy økologisk risiko (SE) er ikke tillatt.

1.5 Skjøtselsplan

Kommunal etat med fagansvar for biologisk mangfold skal utarbeide skjøtselsplan for følgende felt og hensynssoner:

- Kalkbarskog-lokaliteter, N1 og H560_1A, og relevante deler av buffersone H560_1B
- Åpen grunnlendt kalkmark-lokaliteter, N2 og H560_2A, og relevante deler av buffersone H560_2B
- Kalklindeskog-lokaliteter, N3 og H560_3A, og relevante deler av buffersone H560_3B
- H560_5A Salamanderdam, og relevante deler av buffersone/viltområde H560_5B
- H560_8 Restaureringsområder
- H560_10 Hule eiker

Skjøtselsplanen skal inneholde retningslinjer for gjennomføring av skjøtselstiltak for å ivareta og sikre naturverdier. Skjøtselsplanen skal bl.a. gjøre rede for skjøtsel av trær og annen vegetasjon, samt bekjempelse av fremmede arter.

Skjøtsel, vedlikehold av turstier/gangforbindelser og andre tiltak innenfor disse arealene skal skje i henhold til skjøtselsplanen.

1.6 Forbud mot tiltak utenfor byggegrenser

Det kan ikke settes i verk tiltak utenfor de angitte byggegrensene på reguleringskartet. Forbudet mot tiltak gjelder også eiendommer uten angitt byggegrense. Med tiltak i denne forbindelse menes tiltak etter pbl. § 1-6, herunder tiltak som mindre frittliggende bygninger, plattinger, gjerder, støttemurer eller terrengendringer med videre, samt midlertidige tiltak.

Følgende unntak gjelder:

a. Oppføring av trapp og/eller rampe til boligens inngang, levegger med maksimal høyde på 1,8 meter og utkragende bygningsdel, inntil 1,5 meter fra boligens fasade.

b. Oppføring av plattinger og terrasser, støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer, inntil fire meter fra boligens fasade så fremt tiltakene ikke medregnes i BYA.
c. Fasadeendringer, herunder utvendig etterisolering av boligbygg inntil 30 cm inkludert panel ut fra eksisterende fasade.
d. Rivning av eksisterende byggverk som ikke er regulert til bevaring, samt reetablering av terreng etter rivning.
e. Eksisterende lovlige brygger og badehus eller liknende kan gjenoppføres dersom de blir ødelagte etter brann eller annen uopprettelig skade. Kommunen kan pålegge annen utførelse og plassering enn den opprinnelige dersom det gir bedre forutsetninger for allmennhetens bruk av strandsonen, natur- eller kulturminneverdier.
f. Innenfor arealer regulert til bebyggelse og anlegg kan gjerder mot vei plasseres inntil 0,5 meter fra regulert veikant.
g. Innenfor arealer regulert til boligbebyggelse tillates gjerder i eller mot nabogrense så fremt de ikke oppføres nærmere sjøen enn 30 meter regnet fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.
h. Tiltak som gjøres i forbindelse med uteoppholdsarealene tilhørende barnehage i felt OP og AT.
i. Tiltak i henhold til bestemmelse 3.9 innenfor felt IDR1 og IDR2.
j. Unntak som følger av punkt 2.1.
k. Nettstasjoner så fremt de ikke oppføres nærmere sjøen enn 30 meter regnet fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, eller i naturområder.
l. Unntak som følger av punkt 4.1.
m. Unntak som følger av bestemmelsene i grønnstruktur (kapittel 5) og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (kapittel 6), bestemmelsene til hensynssoner og bestemmelsesområder.
n. Avkjørsel til nye boliger.

1.7 Forbud mot stengsler og privatisering i strandsonen

I strandsonen tillates ikke gjerder, beplantning (herunder opparbeiding av plen, hekker mv), hensetting av løsøre eller annet som fører til privatisering eller på annen måte er til hinder for allmennhetens lovmessige ferdsel.

1.8 Offentlige områder

Områder angitt med «o_» på plankartet skal være offentlige.

1.9 Skilt

Offentlig skilting om bruk og vern av natur- og kulturområdene kan tillattes så fremt det ikke forringer naturverdier, geologiske verdier og kulturminneverdier.

1.10 Fossilfri bygge- og anleggsplass

For oppføring av nye boenheter skal bygge- og anleggsplassen være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, inkludert aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.11 Dokumentasjonskrav

Søknad om tillatelse til tiltak som påvirker utearealer og grøntområder skal, i de tilfeller dokumentasjon er relevant og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle den konkrete saken, inneholde:

1.11.1 Oppmåling av terreng og innmåling av trær

Før innsendelse av søknad om rammetillatelse må tomtens terreng måles opp. Oppmålingen skal inneholde tilstrekkelig med punkter til at det kan tas ut terrengsnitt gjennom hele eiendommen. Store trær skal måles inn og vises på utomhusplan og marksikringsplan. Innmålingen skal dokumentere nøyaktig plassering av stammen, stammeomkrets én meter over terreng og kronestørrelse.

1.11.2 Utomhusplan

Utomhusplan i 1:200 for byggeområder som viser disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering, renovasjonsløsning og uteoppholdsareal med vegetasjon og ev. støttemurer. Det skal tegnes inn store, eksisterende trær med beskyttelsessone, annen vegetasjon som skal bevares, samt kotesatt eksisterende og nytt terreng. Trærnes art skal oppgis.

1.11.3 Landskapsplan

Landskapsplan i 1:200 for grønnstruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag som viser atkomst, gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, vegetasjon og ev. støttemurer. Det skal tegnes inn store, eksisterende trær med beskyttelsessone, annen vegetasjon som skal bevares, samt kotesatt eksisterende og nytt terreng. Trærnes art skal oppgis.

1.11.4 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn marksikringsplan i 1:200. Marksikringsplanen skal vise og beskrive hvordan naturmangfoldet, det geologiske mangfoldet og grønnstrukturen ivaretas under byggeperioden. Planen skal vise trær, beskyttelsessoner med sikringsgjerde og byggegrop. Trær skal angis med art/sort, stammeomkrets og kronestørrelse.

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn oppdatert marksikringsplan, som i tillegg viser sikringstiltak, kjøre-, rigg- og lagringssoner, plassering og utstrekning av overvannstiltak og trasé for nye og eksisterende ledninger i grunnen. Planen skal suppleres med en beskrivelse av hvordan planen skal følges opp på byggeplassen.

Ved nyplanting av trær skal planen vise plassering og plass til utvikling av rotsystem og krone. Det skal angis hvor det skal gjøres grave- og terrengarbeider og hvor eksisterende terreng og vegetasjon skal beholdes.

1.11.5 Redegjørelse og plan for overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan eller landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering, flomveier og snølagring er ivaretatt for eiendommen(e). Valgte løsninger skal begrunnes.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik fra eksisterende avrenningsmønster være utredet og dokumentert.

Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.11.6 Skjema for oppfyllelse av blågrønn faktor

Skjema som viser hvordan blågrønn faktor er oppfylt for tiltaket.

1.11.7 Forholdet til naturverdier

Innenfor naturområder og hensynssoner H560 for bevaring av naturmiljø, skal det foreligge dokumentasjon som viser at tiltaket ikke forringer naturverdier ved søknad om:

- Tiltak som berører grunnen/terrenget, inkludert turstier og tilretteleggingstiltak
- Tiltak innenfor områder der byggegrenser overlapper med hensynssone H560, jf. bestemmelse 8.1.3
- Tiltak omfattet av unntakene fra byggegrenser i bestemmelse 1.6

1.11.8 Forholdet til geologiske verdier

Ved søknad om tiltak som medfører sprenging, støping, spunting eller fundamentering i berg, fjerning av berg, utgraving eller utfyllinger eller annet som kan skade berggrunnen, skal det foreligge dokumentasjon om viser at tiltaket ikke forringer geologiske verneverdier.

1.11.9 Forholdet til kulturminneverdier i H570_1 og H570_2

For søknadspliktige tiltak i H570_1, og eiendommer med bevaringsverdi i H570_2, skal søknaden inneholde dokumentasjon på opprinnelig og sist lovlig etablerte situasjon, begrunnelse for tiltaket og beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivaretatt. Dette omfatter også større endringer av nyere garasjer eller oppføring av nybygg som erstatter disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Kombinerte hovedformål (pbl. § 12-5)

2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kai) / Grønnstruktur (friområde), felt _SAA

Kombinert formål kai/grønnstruktur-friområde skal være allment tilgjengelig. Innenfor kaiformål kan det tilrettelegges for å kunne legge til med ferge/sjøtaxi. For øvrig skal det legges til rette for allmennhetens sjønære friluftsliv i form av opphold og fiskemuligheter. Det kan settes ut møblering som benker, bord, avfallsbeholdere etc.

Adkomst til eiendom 195/131 skal ivaretas.

3 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Avkjørsel

Det tillates maksimalt én avkjørsel per eiendom. Denne kan ikke være bredere enn fire meter.

3.1.2 Parkering

Parkeringsplasser for bil og sykkel skal opparbeides i henhold til parkeringsnormer for Oslo kommune, vedtatt 14.12.2022. For sekundærleiligheter stilles det krav om én sykkelparkeringsplass per boenhet.

3.2 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse og eiendom 195/127 med kombinert bebyggelses- og anleggsformål (KBA_3)

3.2.1 Type boligbebyggelse

For de ulike feltene tillates boligtyper som det fremgår av tabellen under.

Øy	**Felt**	**Tillatt boligtype**
Nedre Bekkelaget	B1, H570_1 A og H570_2	Ene- og tomannsboliger. Det tillates én sekundærleilighet per hovedboenhet.
	B2	Rekkehus
Ormøya	B3, B5, H570_1 A og H570_2	Ene- og tomannsboliger. Det tillates én sekundærleilighet per hovedboenhet.
	B4	Rekkehus
Malmøya	B6, B7, H570_1 A og B og KBA_1	Eneboliger. Sekundærleilighet tillates ikke, med mindre den ligger i eksisterende bebyggelse godkjent etter reguleringsplan gjeldende i juni 2024 eller tidligere reguleringsplaner.
Ulvøya	B8, B9, B11, H570_1 A og B KBA_2	Ene- og tomannsboliger. Det tillates én sekundærleilighet per hovedboenhet.
	B10	Enebolig, tomannsbolig og rekkehus. For ene- og tomannsboliger tillates én sekundærleilighet per hovedboenhet.

	KBA_3	Ved publikumsrettet virksomhet over 100 m² BRA tillates inntil seks boenheter på minimum 55 m² per boenhet. Uten publikumsrettet virksomhet, eller ved publikumsrettet virksomhet inntil 100 m² BRA, tillates ene- og tomannsbolig. Det tillates én sekundærleilighet per hovedboenhet.

For feltene hvor det tillates ene- og/eller tomannsboliger tillates maksimalt én enebolig eller én tomannsbolig per eiendom. For KBA_3 skal næringslokale ligge i samme bygningsvolum som boligbebyggelsen.

3.2.2 Tillatt utnyttelse

Tillatt utnyttelse for eiendommer i de ulike feltene fremgår av tabellen under. I tilfeller der beregningsgrunnlaget (boligregulert areal) er for lavt til å etablere 80 m² bebygd areal tillates et bebygd areal på inntil 80 m², såfremt bebyggelsen kan plasseres innenfor byggegrensen og minimum fire meter fra eiendomsgrense.

I tilfeller der byggegrensen på en eiendom medfører at det ikke er mulig å oppføre maksimalt tillatt utnyttelse innenfor byggegrensen, gjelder byggegrensen foran tillatt utnyttelse.

I tilfeller der forbudet mot terrenginngrep i hensynssoner for naturtypelokaliteter (bestemmelse 3.2.9) er til hinder for maksimal utnyttelse av eiendommen, gjelder forbudet foran tillatt utnyttelse.

Øy	**Felt**	**Tillatt utnyttelse**
Nedre Bekkelaget	B1 og fradelte og ubebygde tomter i H570_2	Inntil 16 %-BYA per tomt
	B2	Inntil 30 %-BYA per tomt
Ormøya	B3 og fradelt tomt i H570_2	Inntil 16 %-BYA per tomt
	B4 og B5	Lovlig etablert bebyggelse på den enkelte tomt utgjør tillatt BYA på tomtene.
	B6	Inntil 10 %-BYA per tomt

Malmøya	B7	Inntil 12 %-BYA per tomt
Ulvøya	B8, B9 og B11	Inntil 16 %-BYA per tomt
	B10	Lovlig etablert bebyggelse på den enkelte tomt utgjør tillatt BYA på tomtene.
	KBA_3	Inntil 25 %-BYA ved etablering av publikumsrettet virksomhet i henhold til bestemmelse nr. 3.9 på minimum 100 m^2. Dersom det ikke etableres publikumsrettet virksomhet på minimum 100 m^2 tillates inntil 16 %-BYA.

Det tillates etterisolering som medfører BYA ut over eiendommens tillatte utnyttelsesgrad.

Det tillates etablert nettstasjoner på inntil 10 m^2 BYA. Nettstasjonene kommer i tillegg til maksimalt tillatt BYA for eiendommen.

Oppføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade kan gjennomføres uten at det utløser krav om dispensasjon fra planens bestemmelser, såfremt man ikke overskrider tidligere tillatt BYA eller endrer plassering, antall boenheter eller etasjeantall.

3.2.3 Fradeling av tomter

Fradeling av tomter tillates ikke. Deleforbudet gjelder ikke for enkelte eiendommer listet opp under bestemmelser til hensynssone H570_2, jf. bestemmelsenes punkt 8.2.5.

3.2.4 Takform og møneretning

I felt B1 og B2, og på fradelte og ubebygde tomter i H570_2, på Nedre Bekkelaget, i felt B6 og B7 på Malmøya og i felt KBA_3 på Ulvøya skal bebyggelsen ha saltak.

I felt B4 på Ormøya skal bebyggelsen ha samme takform som på den eksisterende bebyggelsen innenfor feltet på vedtakstidspunktet for planen.

I felt B5 på Ormøya og felt B11 på Ulvøya skal bebyggelsen ha saltak. Møneretning og hovedtakets vinkel skal være lik som på den eksisterende bebyggelsen på den aktuelle tomten på vedtakstidspunktet for planen.

I felt B9 på Ulvøya skal bebyggelsen ha flate tak med maksimalt fire graders takvinkel.

3.2.5 Høyder

For felt B1 på Nedre Bekkelaget, felt B6 og B7 på Malmøya og felt B11 og KBA_3 på Ulvøya, tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.

For fradelte og ubebygde tomter i H570_2 på Nedre Bekkelaget og Ormøya tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde inntil 7,5 meter, med unntak av eiendommene 197/205, 197/212 og 197/236, der det tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter og mønehøyde inntil 6,5 meter.

For felt B2 på Nedre Bekkelaget og felt B4 på Ormøya skal høydene være lik høydene på hovedtaket til eksisterende bebyggelse på den enkelte tomt som på vedtakstidspunktet for planen.

For felt B5 på Ormøya tillates gesimshøyde inntil 5,0 meter og mønehøyde inntil 8,5 meter. I tillegg tillates en ark/tverrfløy med gesimshøyde inntil 6,5 meter på inntil 1/3 av takflaten.

For bebyggelse i felt B9 på Ulvøya skal gesimshøyden ikke overstige sokkelhøyden på sønnenforliggende hus.

Følgende høyder tillates i felt B3 på Ormøya og felt B8 og B10 på Ulvøya:

- Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.

For alle felt tillates følgende høyder for frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse:

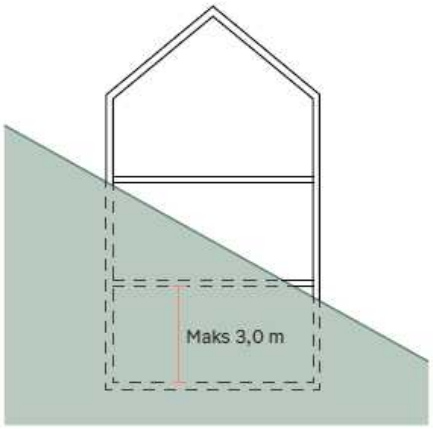
- Gesimshøyde inntil 3,0 meter
- Mønehøyde inntil 4,0 meter

Der en bygning består av ulike takformer, er det høydebestemmelsene for det største volumets takform som gjelder for hele bygningen. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknad om tillatelse til tiltak skal gesims- og mønehøyder angis i meter og med kotetall.

For felt B1, B3, B6-11 og H570_2 skal vertikal avstand fra gesims til direkte underliggende, og ferdig planert, terreng ikke på noe punkt overstige 7,5 meter.

3.2.6 Bebyggelse og anlegg under bakken

Bebyggelse og anlegg under bakken, med unntak av kjellertrapper og svømmebasseng, kan kun etableres under arealer som er medregnet i BYA. Det tillates kun én etasje der overkant gulv ligger helt under ferdig planert terreng. Denne etasjen kan ha innvendig romhøyde på maksimalt 3,0 meter, som vist på Figur 3.



Figur 3: Bebyggelse og anlegg under bakken

3.2.7 Utvendige kjellertrapper

Det tillates maksimalt én kjellertrapp per boenhet. Areal av bunnrepos skal begrenses til 1,0 x 1,5 meter. Trappen kan maksimalt ha en bredde på 1,2 meter, inkludert støttemur.

Kjellertrapper skal ikke henge sammen med lysgraver.

3.2.8 Uteoppholdsareal

Hver hovedboenhet må ha et uteoppholdsareal på eiendommen på minimum 100 m^2. Ved etablering av publikumsrettet virksomhet på over 100 m^2 BRA i felt KBA_3 på Ulvøya, skal hver boenhet ha et uteoppholdsareal på minimum 50 m^2.

For felt B4 på Ormøya skal hver boenhet ha et uteoppholdsareal på minimum 75 % av eiendommens areal utenfor byggegrenser.

Hver sekundærleilighet må ha et uteoppholdsareal på eiendommen på minimum 35 m^2.

Uteoppholdsareal skal ligge på terreng. Terrasser, overbygde arealer, arealer brattere enn 1:3 etter planering og arealer avsatt til adkomst og parkering kan ikke regnes med i uteoppholdsareal. Plattinger som ikke regnes inn i BYA kan regnes med i uteoppholdsarealet.

3.2.9 Terrenginngrep

Minimum 60 % av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep, herunder byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Det tillates ikke terrenginngrep i hensynssoner naturtypelokaliteter (H560_1A-3A, H560_6-8 og H560_10).

For KBA_3 tillates terrenginngrep på inntil 50 % av tomtens areal ved et samlet bebygd areal på mellom 20 og 25 %. Der det kan utføres terrenginngrep gjelder følgende:

a. På tomter med fall mindre enn 1:6, skal høyde på ev. støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer være maksimalt 0,5 meter. På tomter med fall brattere enn 1:6, skal høyde på ev. støttemurer, fyllinger og/ eller skjæringer være maksimalt én meter.

b. Der terrenget terrasseres med støttemurer, skal avstanden mellom støttemurene være minimum fire meter.

c. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer med høyde på mer enn 0,5 meter nærmere nabogrense enn fire meter. Det skal ikke gjøres terrenginngrep nærmere nabogrense enn én meter.

d. Lysgraver skal samlet ikke utgjøre mer enn 1/3 av den enkelte fasade. Dersom lysgraver har en dybde på mer enn 0,5 meter, må disse sikres med rist eller lignende innretninger som flukter med terrenget.

Støttemurer skal utføres i naturstein som enten består av, eller fremstår lik som, bergarter som naturlig finnes lokalt i planområdet.

3.2.10 Terrenginngrep ved etablering av avkjørsel til nye boliger

Det tillates terrenginngrep ut over høydene som er angitt i bestemmelsen om terrenginngrep for å etablere nødvendig avkjørsel til nye boliger. Snu- og parkeringsareal regnes ikke som del av avkjørsel.

Unntaket i første avsnitt gjelder kun der eksisterende terreng har brattere fall enn 1:8. Videre gjelder unntaket kun dersom avkjørselen etableres der hvor det gir minst terrenginngrep, både i høyde og utstrekning, for å oppnå stigningsnivå på avkjørselen på 1:8, eller 1:7 med avbøtende tiltak. Unntaket gjelder kun for de første ti meterne inn fra regulert veikant. Dersom eiendommen ikke grenser til en regulert vei, gjelder unntaket fra eiendomsgrensen.

3.2.11 Grøntarealer og vegetasjon

For eiendommene gjelder krav til grøntarealer som det fremgår av tabellen under.

Øy	**Felt**	**Minimum andel grøntarealer**
Nedre Bekkelaget	B1 og fradelte og ubebygde eiendommer i H570_2	65 % av tomtens areal
	B2	75% av tomtens areal utenfor byggegrenser.
Ormøya	B3 og fradelt tomt i H570_2	65 % av tomtens areal
	B4 og B5	75% av tomtens areal utenfor byggegrenser.
Malmøya	B6 og B7	75 % av tomtens areal
Ulvøya	B8, B9	65 % av tomtens areal

	og B11	
	B10	75% av tomtens areal utenfor byggegrenser.
	KBA_3	65 % av tomtens areal ved samlet bebygd areal inntil 20 %. 55 % av tomtens areal ved samlet bebygd areal mellom 20 og 25 %.

For alle eiendommer gjelder at de nærmeste 1,5 meter fra regulert veikant, med unntak av atkomst og gjerder, skal være grøntarealer.

For tiltak der det er krav om utomhusplan, skal eiendommen oppnå et normtall på minst 1,0 i Oslo kommunes Norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor) for småhusområder datert 27.09.2023.

Eksisterende vegetasjon som ligger til grunn for beregning av blågrønn faktor må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved rivning av bebyggelse. I bygge- og anleggsperioden skal det etableres et gjerde som sikrer vegetasjonen. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet.

3.2.12 Støyskjermer og gjerde mot vei
Støyskjerm mot andre veier enn E 18 Mosseveien tillates ikke. Gjerder mot vei kan ikke være høyere enn 1,1 meter.

3.3 Cockhaven (Eiendom 198/77, Ormøya)
Boligregulert areal på eiendommen er felles for tilleggende boligeiendommer; 198/77, 198/115, 198/116, 198/117, 198/118, 198/119, 198/120, 198/97, 198/98, 198/99, 198/100, 198/101, 198/102, 198/103, 198/104, 198/105, 198/106, 198/107, 198/108, 198/109, 198/110, 198/111, 198/112, 198/113, 198/114.

Eksisterende gangforbindelser gjennom eiendommen tillates opprettholdt. Det tillates plassert ut møblering som benker, bord og avfallsbeholdere så frem det ikke er i konflikt med hensynssoner naturmiljø H560, hensynssone kulturmiljø H570 og bestemmelsesområde #2.

Fellesgarasje, ladeanlegg og fellesbod for de 24 boligenhetene tillates.

3.4 Fritidsbebyggelse – frittliggende, felt FBF
Innenfor felt FBF på Malmøya tillates frititidsbebyggelse. Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og bebyggelseshøyder.

3.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage), felt OP
Innenfor felt OP på Ulvøya skal det være barnehage med tilhørende uteoppholdsareal.

3.6 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlings-/selskapslokale), felt T1, T2
Innenfor felt T1 på Ormøya tillates eksisterende forsamlings-/selskapslokale videreført.

Innenfor felt T2 på Ulvøya tillates eksisterendeforsamlings-/selskapslokale videreført med tilhørende adkomst/parkering.

3.7 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage, forsamlingslokale), felt AT
Innenfor felt AT på Malmøya tillates barnehage med tilhørende uteoppholdsareal og vel-/grendehus.

3.8 Forsamlingslokale for religionsutøvelse, felt REL
Felt REL på Ormøya skal benyttes til forsamlingslokale for religionsutøvelse.

3.9 Idrettsanlegg, felt IDR1 og IDR2
Innenfor felt IDR1 på Ormøya kan det etableres idrettsanlegg, og tilhørende eksisterende klubbhus.

Innenfor felt IDR2 på Ulvøya kan det etableres idrettsanlegg.

Innenfor feltene IDR1 og IDR2 tillates idrettsbaner med tilhørende funksjoner, og utomhusanlegg for lek, aktivitet og opphold. Nye eller midlertidige bygg, eller overbygning over eksisterende idrettsflater er ikke tillatt.

3.10 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – Bolig/forretning/tjenesteyting, felt KBA 1-3
Innenfor felt KBA_1 på Malmøya og KBA_2-3 på Ulvøya kan det etableres bolig, forretning og/eller tjenesteyting som kulturinstitusjon (galleri, museum), forsamlingslokale eller annen offentlig eller privat tjenesteyting som servering/beverting/kafé/ restaurant/pub, frisør, fysioterapi, hudpleie o.l.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

4.1 Veg, felt Veg
I felt Veg, langs Ormsundveien ved krysset med Ormøybakken tillates fortau og nødvendige tiltak knyttet til bussholdeplass. Avkjørsel til eiendom 198/65, 198/1 skal ivaretas.

4.2 Gatetun, felt f_GT1-3
Felles gatetun er et sambruksareal som skal benyttes til adkomst, parkering og opphold for tilliggende eiendommer. Parkering og el-billading tillates på anviste sted.

f_GT1 på Ormøya er felles atkomst for tilliggende eiendommer: 198/175, 198/9,198/167, 198/91, 198/140, 198/72.

f_GT2 på Ormøya er felles atkomst for tilliggende eiendommer: 198/14, 198/13, 198/21, 198/24, 198/25, 198/174.

f_GT3 på Ormøya er felles atkomst for tilliggende boligeiendommer: 198/77, 198/115, 198/116, 198/117, 198/118, 198/119, 198/120, 198/97, 198/98, 198/99, 198/100, 198/101, 198/102, 198/103, 198/104, 198/105, 198/106, 198/107, 198/108, 198/109, 198/110, 198/111, 198/112, 198/113, 198/114 og felt P2.

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Naturområde, felt N1-6

5.1.1 Fellesbestemmelser til naturområder, felt N1-6

Det tillates ikke inngrep som kan påvirke naturtypen i N1-N3 negativt, som terrengendringer, drenering, eller endring av dreneringsforhold, framføring av kabler og ledninger, graving, uttak/oppfylling eller planering av masse, oppføring av bygninger, anlegg og faste eller midlertidige innretninger, henleggelse av avfall, bruk av kjemiske bekjempingsmidler, gjødsling og lignende.

Innføring av fremmede arter, jf. definisjon punkt h), er ikke tillatt.

Alle skjøtselstiltak innenfor N1-3 skal skje iht. skjøtselsplan, jf. bestemmelse 1.5. Der lave taugjerder inngår som tiltak for å begrense ferdsel og opphold av hensyn til naturverdier i skjøtselsplan, kan slike gjerder settes opp.

Tiltak som medfører sprenging, støping, spunting eller fundamentering i berg, fjerning av berg, utgraving, utfyllinger eller annet som kan skade geologiske verneverdier tillates ikke.

Det tillates ikke tilrettelegging for bading, møblering som benker, bord etc. Det tillates ikke etablert båtplasser. Det tillates ikke utendørs lagring, inkludert båtopplag/utendørs lagring av båter.

Der feltbestemmelsene åpner for etablering av nye turstier eller omleggelse av turstier, skal disse være maksimalt 1 m brede.

Det tillates ikke opparbeidelse av turstier i naturområdene på Malmøya. Følgende unntak gjelder:

~~a) Det kan tillates nye turstier som leder til friområdene FRI1(Brattodden) og FRI2 (Bakken) innenfor N1/N6 dersom det ikke forringer naturverdiene.~~

b) Det kan tillates omlegging av sti eller kanaliseringstiltak for å lede ferdsel bort fra sårbare naturverdier (N2, N3, H560_2A, H560_3A). Nytt stisystem skal dimensjoneres slik at det ikke legger til rette for økt ferdsel.»

Der kartlagt naturtype i N1-3 ligger tett på bebyggelse, kan inntil 2 m fra fasadeliv benyttes til nødvendig vedlikehold av bebyggelsen.

I Flisebukta kan det tillates ny sti for å beskytte sårbare naturverdier. Eventuell ny sti skal dimensjoneres slik at det ikke legger til rette for økt ferdsel.

5.1.2 Kalkbarskog, felt o_N1, N1

Innenfor felt o_N1/N1 tillates ikke terrenginngrep som kan skade trærne og deres rotsoner.

Felling eller ødeleggelse av trær og annen vegetasjon, inkludert beskjæring av trær som ikke er nødvendig for å ivareta naturverdien, er ikke tillatt. Med unntak for bekjempelse av fremmede

arter eller andre tiltak som fremgår av skjøtselsplan, (jf. bestemmelse 1.5). skal planter eller plantedeler, inkludert døde busker og trær, ikke fjernes.

Eksisterende stier kan opprettholdes eller ev. legges om for å kanalisere ferdsel utenom mer sårbare naturverdier (N2, N3, H560_2A, H560_3A).

Det kan etableres nye turstier, og ev. trapper/rekkverk der terrengforholdene krever det, jf. definisjoner bokstav i), dersom dette kan gjøres på en måte som ivaretar naturverdiene.

5.1.3 Åpen grunnlendt kalkmark, felt N2

Innenfor felt N2 tillates ikke terrenginngrep. Det tillates ikke etablert nye turstier. Eksisterende stier kan ev. legges om for å kanalisere ferdsel av hensyn til naturverdier.

Naturrestaurering tillates for å ivareta og reetablere eller sikre naturtypen. Vegetasjonsskjøtsel for å ivareta den naturlige vegetasjonen kan gjennomføres.

5.1.4 Kalklindeskog, felt N3

Det tillates ikke terrenginngrep som kan skade trærne og deres rotsoner.

Felling eller ødeleggelse av trær og annen vegetasjon, inkludert beskjæring av trær som ikke er nødvendig for å ivareta naturverdien, er ikke tillatt. Med unntak for bekjempelse av fremmede arter eller andre tiltak som fremgår av skjøtselsplan, (jf. bestemmelse 1.5). skal planter eller plantedeler, inkludert døde busker og trær, ikke fjernes.

Det tillates skjøtsel og biotopforbedrende tiltak for å sikre/videreutvikle naturtypen.

Trærnes beskyttelsessone, jf. definisjoner bokstav f)f), inkluderes i vernet.

5.1.5 Naturområde, felt N6

For N6 gjelder fellesbestemmelsene til naturområder, ref. punkt 5.1.1.

For N6 på eiendom 196/7 er det fellesbestemmelsene om fremmede arter, jf. pkt. 1.4 som gjelder, fremfor punkt 5.1.1, andre ledd. Forbudet mot møblering som benker, bord etc. i punkt 5.1.1, 5. ledd, gjelder ikke denne eiendommen.

Innenfor felt N6 tillates eksisterende sti ved Flisebukta lagt om. Omlagt sti skal utformes som tursti, jf. definisjoner punkt i).

5.2 Turdrag, felt TD, o_TD

Eksisterende gangforbindelser skal opprettholdes og ev. utbedres. Nye gangforbindelser tillates opparbeidet der dette ikke finnes. Trapper og rekkverk tillates etablert der terrengforholdene krever det. Nødvendige terrenginngrep knyttet til vedlikehold/utbedring/opparbeidelse av gangforbindelsene tillates.

Der formål turdrag overlapper med hensynssone bevaring naturmiljø (buffersone) H560 1B-3 skal opparbeidelsen hensynta naturverdiene, jf. bestemmelser punkt 8.1.

Gangforbindelsene skal være allment tilgjengelige.

Det tillates ikke satt opp port/stengsel eller møblering som hindrer allmennhetens framkommelighet på gangforbindelsene. Det er tillatt å fjerne vegetasjon som hindrer ferdsel langs gangforbindelsen.

5.3 Friområde, felt o_FRI/FRI, FRI1-3

5.3.1 Felles for friområdene

Områdene skal være allment tilgjengelige friområder. Friområdene kan tilrettelegges for aktivitet, lek, opphold og bading og det tillates satt ut benker, bord, redningsbøyer og avfallsbeholdere.

Eksisterende gangforbindelser kan opprettholdes og ev. utbedres. Det kan etableres nye turstier, se definisjoner bokstav i)i), men disse skal ikke lede inn i sårbare naturområder (N2/H560_2A med tilhørende buffersone H560_2B samt N3/H560_3A med tilhørende buffersone H560_3B). Turstiene kan være maks. 1,5 m brede. Trapper og rekkverk tillates etablert ifm. turstiene der terrengforholdene krever det.

Bestemmelsene i første og annet avsnitt om tilretteleggingstiltak og turstier gjelder så fremt det ikke er gitt begrensninger innenfor hensynssoner for bevaring naturmiljø H560_1-10 eller bestemmelsesområde #2.

Der friområder grenser til naturområder N1-3 tillates ikke tiltak som kan forringe tilgrensende naturverdier.

Der formål friområde overlapper med hensynssone bevaring kulturmiljø H570_1A skal opparbeidelse til friområde hensynta kulturminneverdier, jf. bestemmelse nr. 8.2.1.

Det tillates ikke etablert gjerder. Det tillates ikke etablert båtplasser eller båtopplag/utendørs lagring av båter.

5.3.2 Felt FRI1

Eksisterende bebyggelse på Brattodden (Malmøya) tillates nyttet til offentlig toalett, kystledhytte eller andre servicefunksjoner som kan bygge opp under allmennhetens bruk av friområdet.

Sprenging, støping, spunting eller fundamentering i berg, fjerning av berg, utgraving, utfyllinger eller annet som kan skade geologiske verneverdier tillates ikke.

5.3.3 Felt FRI2

Innenfor felt FRI2 (Bakken, Malmøya) er sprenging, støping, spunting eller fundamentering i berg, fjerning av berg, utgraving, utfyllinger eller annet som kan skade geologiske verneverdier er ikke tillatt.

5.3.4 Felt FRI3

Felt FRI 3 (Sydstranda, Ulvøya), tillates benyttet til allment tilgjengelig badeplass.

Eksisterende bebyggelse tillates nyttet til offentlig toalett, kiosk og/eller servering eller andre servicefunksjoner som kan bygge opp under allmennhetens bruk av friområdet. Eksisterende toalettbygg kan tillates erstattet av nybygg med samme fotavtrykk.

Tilrettelegging for universell utforming med en rampe i sjøen for bading kan tillates forutsatt at det ikke skader naturtypene.

Det tillates opparbeidet sykkelparkering.

5.4 Park, felt P1-P3

Tiltak som medfører sprenging, støping, spunting eller fundamentering i berg, fjerning av berg, utgraving, utfyllinger eller annet som kan skade geologiske verneverdier er ikke tillatt.

Innenfor felt P1 ved Alvheim på Nedre Bekkelaget skal eksisterende grønnstruktur og hage bevares sin hovedkarakter, og det må ikke settes i verk tiltak som kan forringe denne. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling er tillatt.

Felt P2 på Ormøya inngår i område som er vedtaksfredet etter kulturminneloven §§ 15 og 19 og skal behandles i henhold til bestemmelser gitt i Vedtak om fredning av 14.11.1996. Se bestemmelsenes punkt 9.2.1.

Park P3 på Ulvøya skal tilrettelegges som utsiktspunkt. Det tillates plassert ut møblering som benker, bord og avfallsbeholdere.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5 nr. 6)

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, felt VFV

Mudring, utfylling i sjøen med sand eller masseutskifting er ikke tillatt. Det tillates ikke etablering av bøyer, moringer e.l. Unntak gjelder for tiltak som er nødvendige for nyttetrafikk i sjø, eller som er ledd i sikring av allmenne rekreasjonsområder i sjø. Unntak kan også gjelde akterbøye jf. 6.2 siste avsnitt.

6.2 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV 1-2) og friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS, o_VFS1, VFS1 og VFS2)

Sprenging, støping, spunting eller fundamentering i berg, fjerning av berg, utgraving, utfyllinger eller annet som kan skade geologiske verneverdier, tillates ikke. I sjøen tillates det ikke mudring, utfylling og påfylling av sand.

Nye private tiltak, slik som etablering av brygger, badehus, sjøboder o.l. tillates ikke, men lovlig etablerte private brygger, badehus og sjøboder kan reetableres etter eventuell brann eller annen uopprettelig skade. Tiltaket skal som hovedregel ha samme plassering, men for badehus, brygger og sjøboder uten bevaringsverdi kan plasseringen tilpasses der det medfører bedre tilgjengelighet for allmenhetens ferdsel. Hovedform og høyder skal være tilsvarende tiltaket som erstattes. Levegg eller gjerder rundt badehus eller brygger tillates ikke.

Båtopplag og utendørs vinterlagring av båter tillates ikke. Jf. også punkt 1.7 om stengsler.

Det kan settes opp redningsbøye.

Én moring og én bøye til akterfeste kan tillates anlagt utenfor hver lovlig etablert brygge og badehus. For strandsparsell uten lovlig brygge eller badehus, tillates én moring og én bøye til

akterfeste pr. strandsparsell. Det gis ikke adgang til å etablere moring og bøye før eventuell ulovlig flytebrygge/brygge er fjernet.

Allment tilgjengelige tiltak kan tillates innenfor angitte bestemmelsesområder (BG#1), jf. punkt 10.

Det kan tillates etablert flytebrygge til bruk i fiskerivirksomhet i angitt bestemmelsesområde (BG#3), jf. nr. 12)

6.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, felt BSV2 (Vargveien 6)
Eksisterende fiskebu kan videreføres.

Fiskeredskaper til bruk i fiskerivirksomhet som ikke kan lagres innendørs, skal plasseres på en måte som ikke er unødvendig til hinder for allmenhetens lovmessige ferdsel. For gjenstander som ikke er til bruk i fiskerivirksomhet jf. punkt 1.7.

6.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - VFS

6.4.1 Fellesbestemmelser til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS, o_VFS1, VFS1 og VFS2)

I forlengelsen av f_GT2 kan det etableres snarveier og mindre trapp for å bedre tilgjengeligheten til friområdet, forutsatt at det ikke forringer natur, geologi- og kulturminneverdier.

6.4.2 o_VFS1 og VFS1

Eksisterende gangforbindelser kan opprettholdes og ev. utbedres. Det kan etableres nye turstier jf. definisjoner, bokstav i), men disse skal ikke lede inn i sårbare naturområder (N2 med tilhørende buffersone (H560_2) samt N3). Det kan etableres trapper og rekkverk der terrengforholdene krever det.

Møblering til bruk for allmennheten som f.eks. benker, bord, avfallsbeholdere m.m. kan tillates. Det kan tilrettelegges for bading og fisking med mindre tiltak som badestige/trapp. Møblering og tilrettelegging kan kun gjøres dersom det ikke forringer naturverdier eller verdifulle geologiske forekomster.

Sti med murkonstruksjon fra Ormsundbrua sørvestover til Godheim (Ormøya) kan restaureres. Historisk bryggeanlegg til Godheim tillates gjenoppført.

6.4.3 VFS2

Innenfor feltet tillates fortøyning av småbåter.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

7 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

7.1 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H190

Innenfor sone H190 tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune.

7.2 Faresone ras- og skredfare H310_1-3

I faresone ras- og skredfare tillates ingen utbygging eller etablering av tiltak og anlegg uten at det prosjekteres tiltak som ivaretar sikkerheten mot ras/skred. Slike sikringstiltak skal ikke forringe natur- og kulturminnehensyn og verneverdig geologiske forekomster. Prosjekteringen skal utarbeides av fagkyndige basert på oppdatert kartlegging, og skal dokumentere at området er tilstrekkelig sikkert i tråd med kravene fastsatt i TEK 17 eller den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift. Dersom det etableres sikringstiltak skal det utarbeides en vedlikeholdsplan som skal følges.

Faresone H310_1 angir faresone for skred med største nominelle årlige sannsynlighet 1/100.

Faresone H310_2 angir faresone for skred med største nominelle årlige sannsynlighet 1/1000.

Faresone H310_3 angir faresone for skred med største nominelle årlige sannsynlighet 1/5000.

7.3 Faresone – flomfare (stormflo og havnivåstigning) H320

Alle tiltak med gulv lavere enn kote + 3,30 m, og bygg i bølgeutsatte områder, skal vurderes særskilt med hensyn til risiko for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning. Klimaframskrivinger fra Norsk klimaservicesenter skal legges til grunn. Innenfor faresonen tillates det ikke etablert nye boenheter lavere enn kote +3,30. Byggverk må bygges slik at de tåler å oversvømmes/vanninntrenging.

Følgende returnivåer for stormflo skal benyttes:

- 20 år: 260 cm
- 200 år: 300 cm
- 1000 år: 330 cm

8 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

8.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560_1-10

8.1.1 Fellesbestemmelser for hensynssone – bevaring naturmiljø, H560_1-8 og H560_10 (naturtypelokaliteter og buffersoner)

Det tillates ikke inngrep eller tiltak som kan påvirke naturtypen innenfor hensynssonen eller innenfor tilliggende naturområder N1-N3 negativt.

Der bestemmelsene til arealformålet åpner for turstier/gangforbindelser, møblering, avfallsbeholdere o.l., tillates dette kun dersom det kan etableres uten å forringe naturverdier eller geologiske verdier.

Der det er krav om skjøtselsplan, jf. bestemmelse 1.5, skal alle skjøtselstiltak skje iht. denne.

8.1.2 Fellesbestemmelser for H560_1A-3A og H560_6-8, H560_10 (naturtypelokaliteter)

Det tillates ikke inngrep som kan påvirke naturtypen negativt, som terrengendinger, drenering eller endring av dreneringsforhold, framføring av kabler og ledninger, graving, uttak/oppfylling

eller planering av masser, oppføring av bygninger, anlegg og faste eller midlertidige innretninger, henleggelse av avfall, bruk av kjemiske bekjempingsmidler, gjødsling og lignende.

Tiltak som medfører sprenging, støping, spunting eller fundamentering i berg, fjerning av berg, utgraving, utfyllinger eller annet som kan skade geologiske verneverdier tillates ikke.

Innføring av fremmede arter, jf. definisjon punkt h), er ikke tillatt.

Det tillates ikke tilrettelegging for bading. Det tillates ikke etablert båtplasser eller båtopplag/utendørs lagring av båter.

Der hensynssonen ligger tett på bebyggelse, kan inntil 2 m fra fasadeliv benyttes til nødvendig vedlikehold av bebyggelsen.

Det kan settes opp lave taugjerder dersom de inngår som tiltak for å begrense ferdsel og opphold av hensyn til naturverdier i skjøtselsplan, jf. bestemmelse 1.5.

8.1.3 Fellesbestemmelser for H560_1B-5B (buffersoner)

Der det er rester av naturtypen innenfor hensynssonene skal denne ivaretas, og det tillates ikke tiltak eller lagring av båter som kan forringe naturtypen.

Innføring av fremmede arter med svært høy økologisk risiko (SE), høy risiko (HI) og potensielt høy risiko (PH) er ikke tillatt.

Der hensynssonen overlapper mellom byggegrenser, kan det kun tillates tiltak dersom det ikke forringer naturverdiene som hensynssonen skal beskytte. Unntakene fra byggegrenser listet opp i bestemmelse 1.6 kan kun tillates dersom det ikke forringer naturverdiene som hensynssonen skal beskytte.

Det tillates tiltak for nødvendig vedlikehold av bebyggelse og innretninger innenfor hensynssonen.

Bestemmelsen er ikke til hinder for alminnelig skjøtsel, hagearbeid og vedlikehold innenfor eiendommens opparbeidede hageareal.

Der hensynssonen overlapper med grønnstrukturformål, kan lave taugjerder settes opp dersom de inngår som tiltak for å begrense ferdsel og opphold av hensyn til naturverdier i skjøtselsplan, jf. bestemmelse 1.5.

8.1.4 Kalkbarskog, naturtypelokalitet, H560_1A

I hensynssonen gjelder samme bestemmelser som avsnitt 1-3 for naturområde N1, jf. bestemmelse 5.1.2.

Der underliggende arealformål er «friområde», kan turstier og tilrettelegging for lek og opphold tillates iht. bestemmelsenes pkt. 5.3, så fremt det gjøres på minst mulig inngripende måte og ikke skader natur- og geologiske verdier. Det tillates kun møblering og andre installasjoner som ikke krever fundamentering i grunnen.

8.1.5 Kalkbarskog, buffersone, H560_1B
Det tillates ikke felling eller ødeleggelse av store trær, inkludert beskjæring som ikke er nødvendig for naturverdien.

8.1.6 Åpen grunnlendt kalkmark, naturtypelokalitet, H560_2A
I hensynssone H560_2A gjelder samme bestemmelser som for naturområde N2, jf. bestemmelse 5.1.3.

8.1.7 Åpen grunnlendt kalkmark, buffersone, H560_2B
Naturrestaurering og vegetasjonsskjøtsel tillates for å ivareta og reetablere eller sikre naturtypen

Det tillates ikke tilrettelegging for bading og opphold der buffersonen overlapper med friområdeformål.

8.1.8 Kalklindeskog, naturtypelokalitet, H560_3A
I hensynssone H560_3A gjelder samme bestemmelser som for naturområde N3, jf. bestemmelse 5.1.4.

8.1.9 Kalklindeskog, buffersone, H560_3B
Det tillates biotopforbedrende tiltak for å sikre/videreutvikle naturtypen.

Det tillates ikke felling eller ødeleggelse av store trær, inkludert beskjæring som ikke er nødvendig for naturverdien.

8.1.10 Plantefredningsområde, buffersone, H560_4B
Innenfor hensynssone H560_4B tillates ikke terrenginngrep eller andre inngrep som kan påvirke den fredete arten dvergtistel negativt, slik som endrede dreneringsforhold. Skjøtsel/rydding av vegetasjon for å bedre livsbetingelsene for dvergtistel tillates.

8.1.11 Salamanderdam, H560_5A
Innenfor H560_5A skal dammen ivaretas som yngle- og oppvekstområde for salamander.

For dammen på Malmøya (eiendom 196/143 og del av 196/263), skal området omkring dammen ivaretas som leve- og overvintringsområde for salamander. Eventuell slått/rydding av vegetasjonen skal gjøres på en måte som ikke skader amfibiene.

Salamanderdam, buffersone/viltområde, H560_5B
Arealet skal ivaretas som oppvekst-, leve- og overvintringsområde for salamander. Eventuell slått/rydding av vegetasjonen skal gjøres på en måte som ikke skader amfibiene.

8.1.13 Grøntområde, H560_6
For H560_6 gjelder fellesbestemmelser for hensynssone – bevaring naturmiljø i pkt. 0.

Innenfor H560_6 tillates eksisterende sti ved Flisebukta lagt om. Omlagt sti skal utformes som tursti, jf. definisjoner punkt i).

8.1.14 Store gamle trær, parklandskap, H560_7
Det tillates ikke terrenginngrep som kan skade trærne eller deres rotsoner. Felling eller ødeleggelse av store trær, inkludert beskjæring som ikke er nødvendig for å ivareta naturverdien, er ikke tillatt.

Frukttrær kan beskjæres. Rydding og hogst av vegetasjon som vil styrke naturmangfoldet knyttet til store trær tillates.

8.1.15 Restaureringsområder, H560_8
Naturrestaurering/vegetasjonsskjøtsel tillates. Felling eller ødeleggelse av store trær, inkludert beskjæring av trær som ikke er nødvendig for å ivareta naturverdien, er ikke tillatt. Fjerning av kratt og slått tillates.

8.1.16 Bløtbunnsområder, H560_9
Mudring, masseutskifting, utfylling og påfylling av sand og andre fysiske tiltak som kan forringe bløtbunnsområde tillates ikke. Dersom det er nødvendig for å forhindre fare for liv og helse, kan det søkes om tillatelse etter forurensningsloven til mudring rundt stupetårnet på Sydstranda. Moringer, bøyer og lignende tillates ikke, med unntak for en moring/bøye for fartøy med historisk tilknytning til Ormsundet.

Habitatforbedrende tiltak og naturrestaurering under vann tillates.

8.1.17 Hule eiker, H560_10
Det tillates ikke terrenginngrep som kan skade trærne eller deres rotsoner. Felling eller ødeleggelse av hule eiker, inkludert beskjæring som ikke er nødvendig for å ivareta naturverdien, er ikke tillatt.

Rydding og hogst av vegetasjon som vil styrke naturmangfoldet knyttet til hule eiker tillates.

8.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570_1A og B, H570_2 og H570_3
8.2.1 Fellesbestemmelse uteområder i H570_1A og B og H570_3
Eksisterende grønnstruktur og hager skal bevare sin hovedkarakter, og det må ikke settes i verk tiltak som kan forringe denne. Bevaringsverdige hageelementer som hellelegninger, murer, trapper, gjerder, porter, steinbrygger, større vegetasjonselementer o.l. skal bevares. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling kan tillates.

Bestemmelsen er ikke til hinder for alminnelig skjøtsel, hagearbeid og vedlikehold innenfor eiendommens opparbeidede hageareal.

8.2.2 Fellesbestemmelse bebyggelse i H570_1A og B, H570_2 og H5703
Eksisterende bebyggelse, markert i plankartet med linjetypen *bygg, kulturminner m.m. som skal bevares*, tillates ikke revet eller fjernet, flyttet, til- eller påbygget. Til- og påbygg uten dokumentert verneverdi omfattes ikke av bevaringen. På eiendom 196/95 på Malmøya er det gitt unntak for tilbygg i bestemmelse 8.2.3.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre

endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret på bevaringsregulert bebyggelse skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres.

8.2.3 H570_1A – hensynssone bevaring kulturmiljø

Innenfor boligformål i hensynssonen utgjør eksisterende lovlig etablert bebyggelse etter tidligere reguleringsplaner maksimal(e) tillatt(e) BYA og byggehøyder på tomtene. I tillegg kan én frittliggende konstruksjon med et samlet areal på maksimalt 15 m^2 BYA pr. eiendom oppføres på boligregulert areal dersom det ikke går på bekostning av anleggets kulturhistoriske eller estetiske verdier. På eiendom 196/95 på Malmøya kan det innenfor byggegrensen bygges inntil 15 m2 som tilbygg for å forbinde de eksisterende byggene på tomten.

Med unntak av drivhus, skal frittliggende konstruksjoner videreføre hovedbygningens arkitektur og materialbruk. På Ulvøya tillates frittliggende konstruksjoner bare innenfor byggegrenser. På Nedre Bekkelaget, Ormøya og Malmøya tillates konstruksjonene både innenfor og utenfor byggegrenser. På eiendommer der eksisterende boligbygg er nærmeste bygning mot sjø, med unntak av badehus og annen frittliggende bebyggelse som ikke brukes til beboelse, skal ingen nye byggverk plasseres nærmere sjøen enn eksisterende boligbebyggelse. Tillatelse til frittliggende konstruksjoner forutsetter videre at ny konstruksjon ikke medfører at tomtens samlede bebygde areal overstiger 16 % på Nedre Bekkelaget, Ormøya og Ulvøya, og 10 % på Malmøya med unntak av eiendommene listet opp under. For disse eiendommene kan samlet bebygd areal på tomten ikke overstige 12 % som følge av ny frittliggende bebyggelse.

- 196/14
- 196/273
- 196/21
- 196/28
- 196/81
- 196/89
- 196/93
- 196/94
- 196/61

Der en eiendom kun delvis inngår i hensynssonen og er gitt feltbenevning B1-11, gjelder ved motstrid bestemmelser for feltet angitt under fellesbestemmelser for boligbebyggelse foran hensynssonebestemmelsene.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, som bebyggelsen som erstattes. Fasadene skal være tilpasset miljøet.

Bygninger uten bevaringsverdi tillates revet, ombygd eller erstattet forutsatt at et eventuelt nybygg får volum, og materialbruk og uttrykk tilpasset miljøet.

8.2.4 H570_1B Hensynssone bevaring kulturmiljø

Eksisterende lovlig etablert bebyggelse etter tidligere reguleringsplaner utgjør maksimal(e) tillatt(e) BYA og byggehøyder på tomtene.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, som bebyggelsen som erstattes. Fasadene skal være tilpasset miljøet.

Bygninger uten bevaringsverdi tillates revet, ombygd eller erstattet forutsatt at et eventuelt nybygg får volum, materialbruk og uttrykk tilpasset miljøet.

8.2.5 H570_2 – hensynssone bevaring kulturmiljø med fortettingspotensial

Innenfor hensynssonen H570_2 tillates fradeling på følgende tomter:

- 197/7
- 197/32
- 197/16
- 197/205
- 197/212
- 197/236
- 198/25
- 197/672

Fradelt tomt skal være mellom 700 og 1000 m^2.

<u>For fradelte tomter og ubebygde boligeiendommer innenfor hensynssonen gjelder:</u>

- Ny bebyggelse skal ha fasadekledning i tre.
- Det tillates ikke reflekterende materialer på fasade, tak og rekkverk.
- Volum og høyder skal underordnes bevaringsverdige hovedbygninger på samme eiendom og/eller tilstøtende eiendom.
- Det tillates ikke å sette opp gjerder eller andre fysiske skiller som markerer ny eiendomsgrense etter fradeling av eiendom.

<u>For tomt med verneverdig bebyggelse:</u>

Eksisterende lovlig etablert bebyggelse etter tidligere reguleringsplaner utgjør maksimal(e) tillatt(e) m2 BYA og byggehøyder på tomtene. I tillegg kan én frittliggende konstruksjon med et samlet areal på maksimalt 15 m^2 BYA pr. eiendom oppføres dersom det ikke går på bekostning av anleggets kulturhistoriske eller estetiske verdier.

Med unntak av drivhus, skal frittliggende konstruksjoner videreføre hovedbygningens arkitektur og materialbruk. På eiendommer der eksisterende boligbygg er nærmeste boligbygning mot sjø, med unntak av badehus og annen frittliggende bebyggelse som ikke brukes til beboelse, skal ingen nye byggverk plasseres nærmere sjøen enn eksisterende boligbebyggelse. Tillatelse til

frittliggende konstruksjoner forutsetter videre at ny konstruksjon ikke medfører at tomtens samlede bebygde areal overstiger 16 %.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, som bebyggelsen som erstattes. Fasadene skal være tilpasset miljøet.

Bygninger uten bevaringsverdi tillates revet, ombygd eller erstattet forutsatt at et eventuelt nybygg får volum, og materialbruk og uttrykk tilpasset miljøet.

Uteområder:

Ved fradeling av tomt skal eksisterende grønnstruktur bevares så langt det er mulig. Uteområder på ny eller ubebygd tomt skal tilpasses omkringliggende bevaringsverdige uteområder, herunder ved terrengbearbeiding, plassering av og valg av type vegetasjon.

For opprinnelig tomt med verneverdig bebyggelse, skal eksisterende grønnstruktur og hager bevare sin hovedkarakter, og det må ikke settes i verk tiltak som kan forringe denne. Bevaringsverdige hageelementer som hellelegninger, murer, trapper, gjerder, porter, steinbrygger, større vegetasjonselementer o.l. skal bevares. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling kan tillates. Også andre mindre endringer kan tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av utearealets kulturhistoriske og estetiske verdier. Dette omfatter også tiltak for overvannshåndtering

Bestemmelsen er ikke til hinder for alminnelig skjøtsel, hagearbeid og vedlikehold innenfor eiendommens opparbeidede hageareal.

8.2.6 H570_3 – hensynssone bevaring kulturmiljø – badehus/strandlinje

Bevaringsverdige badehus, markert i plankartet med linjetypen *bygg, kulturminner m.m. som skal bevares*, tillates flyttet til tidligere godkjente plassering dersom denne kan dokumenteres.

Gamle badehusfundamenter i naturstein, forstøtningsmur i naturstein og rekkverk langs Ormsundveien skal bevares.

Dersom bevaringsverdig badehus på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse i kopi.

Lovlige badehus uten bevaringsverdi kan erstattes eller ombygges forutsatt at de oppføres med høyder og fotavtrykk tilsvarende tidligere tillatelse, og at de utformes med stående trepanel, saltak med takutspring og tette vegger.

9 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (pbl. § 11-8 d)

9.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720

Innenfor båndleggingsområde H720 gjelder forskrift om supplerende vern for Oslofjorden, delplan Oslo og Akershus – Vedlegg 20 Ulvøya plantefredningsområde

9.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1-3
Innenfor hensynssone H730 gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Her tillates ikke igangsetting av tiltak uten etter særskilt søknad og tillatelse fra rette kulturminnemyndighet.

9.2.1 H730_1 Singasteinveien 15
Området er vedtaksfredet etter kulturminneloven §§ 15 og 19 og skal behandles i henhold til bestemmelser gitt i Vedtak om fredning av 14.11.1997.

9.2.2 H730_2 Villa Gräpling, Fossilveien 2 m.fl.
Området er vedtaksfredet etter kulturminneloven §§ 15 og 19, og skal behandles i henhold til bestemmelser gitt i Vedtak om fredning av 12.12.2012.

9.2.3 H730_3 Automatisk fredete kulturminner
I området finnes automatisk fredete kulturminner. Her tillates ikke tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene krever dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

10 Bestemmelsesområde BG #1 (tiltak for å tilgjengeliggjøre strandsonen for allmennheten)

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres tiltak dersom disse er allment tilgjengelige og bidrar til å tilgjengeliggjøre og tilrettelegge strandsonen for allmennheten. Det skal tydelig komme frem gjennom utforming, plassering eller skilting at tiltaket kan benyttes av allmennheten, og allmennhetens rett til ferdsel og opphold skal tinglyses dersom tiltaket ikke er på offentlig areal. Slike tiltak tillates likevel ikke dersom de forringer natur- og kulturminneverdier (jf. hensynssoner) eller viktige geologiske forekomster.

11 Bestemmelsesområde BG #2 (forholdet til automatisk fredete kulturminner)

Innenfor bestemmelsesområdet er det ikke tillatt å gjennomføre terrenginngrep.

12 Bestemmelsesområde BG#3 (flytebrygge til bruk i fiskerivirksomhet)

I bestemmelsesområdet tillates det etablert 1 flytebrygge til fortøyning av fartøy til bruk i fiskerivirksomhet. Flytebrygga kan maksimalt være 8 meter lang, 2,5 meter bred og ha en landgang som maksimalt er 5 meter lang. Flytebryggen skal fjernes dersom fiskerivirksomheten opphører.

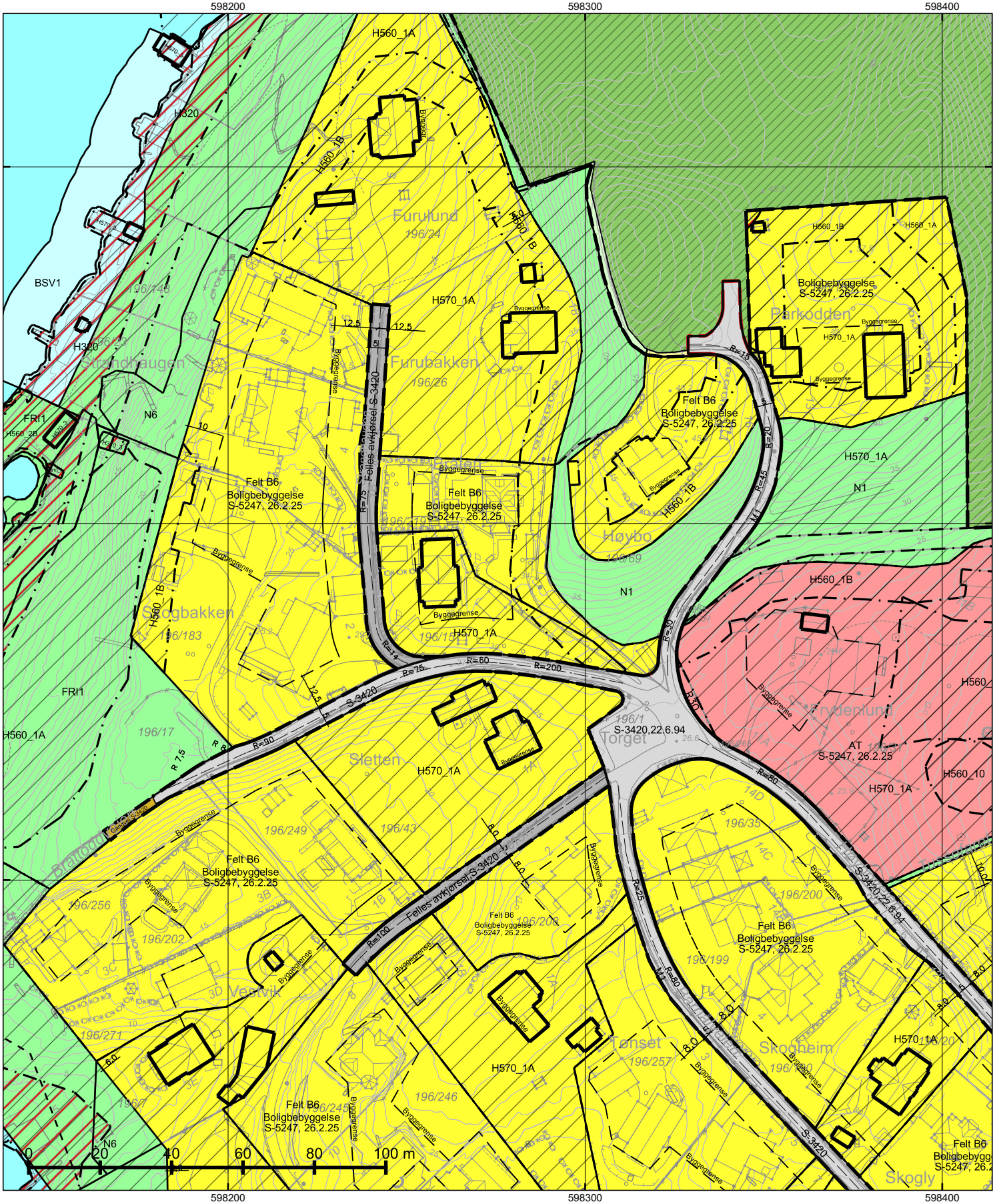
Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

13 Før bebyggelse tas i bruk

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.02.2025 sak 38. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.03.2025.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

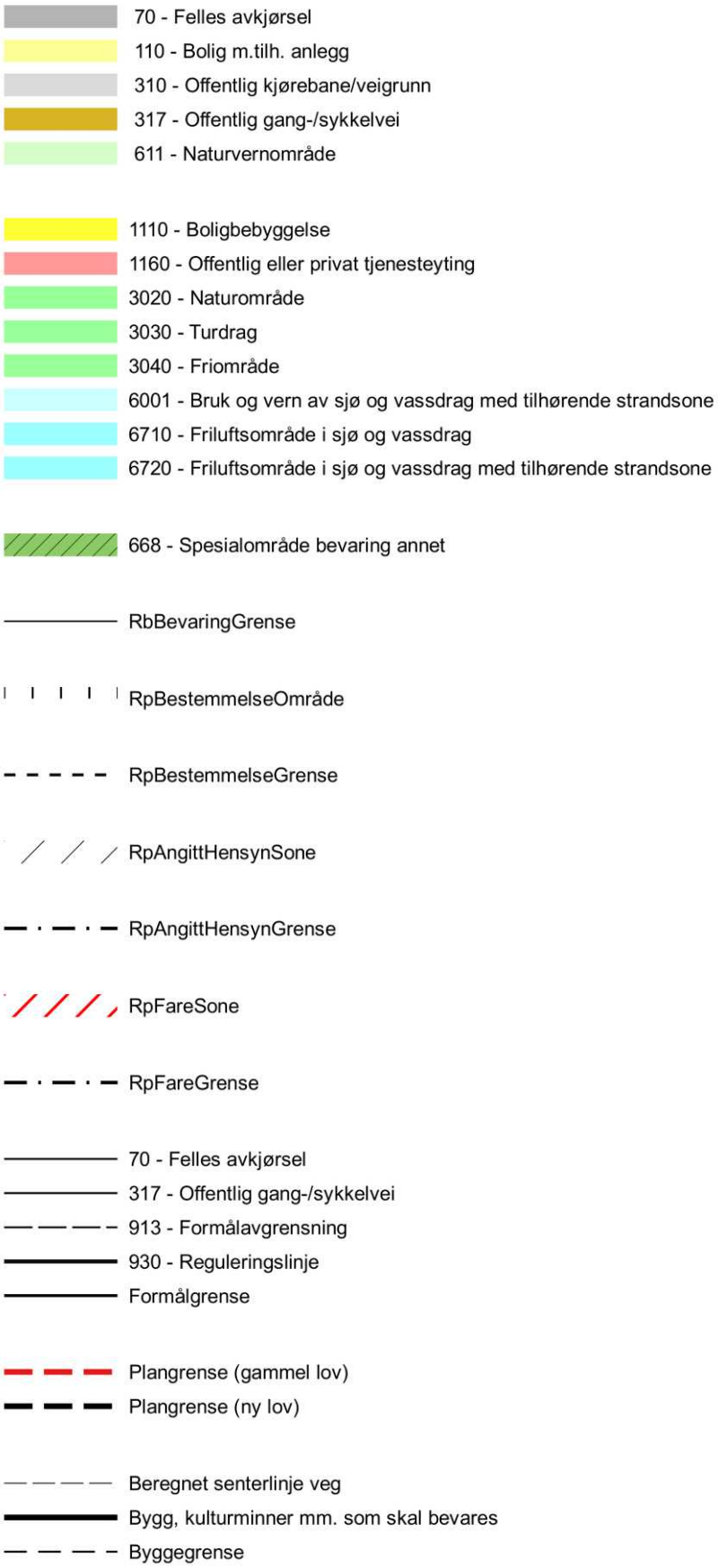
PlottID/Best.nr: 144563/ 86514132
Adresse: STRANDHAUGEN 1
Gnr/Bnr: 196/15

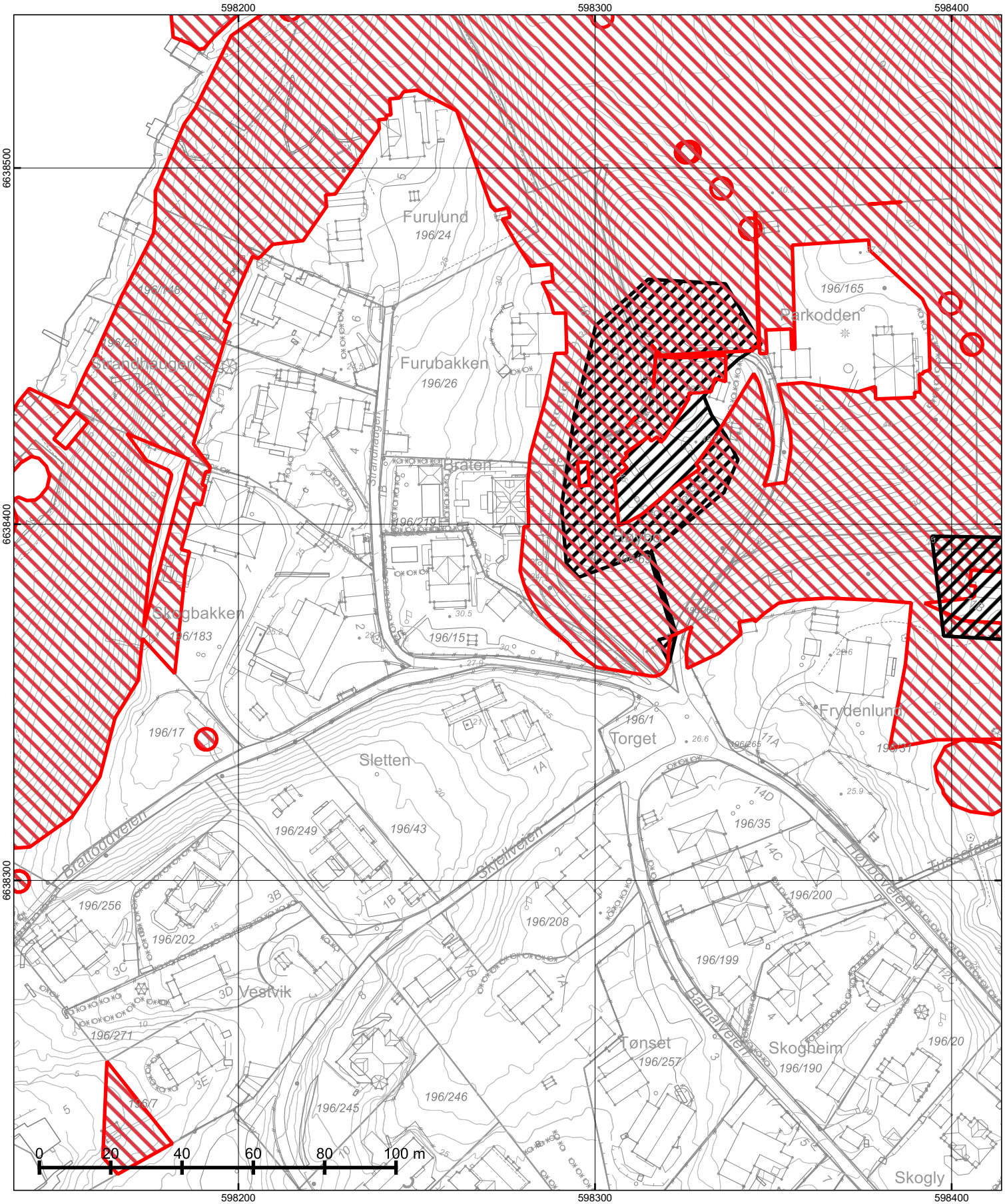
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005500
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

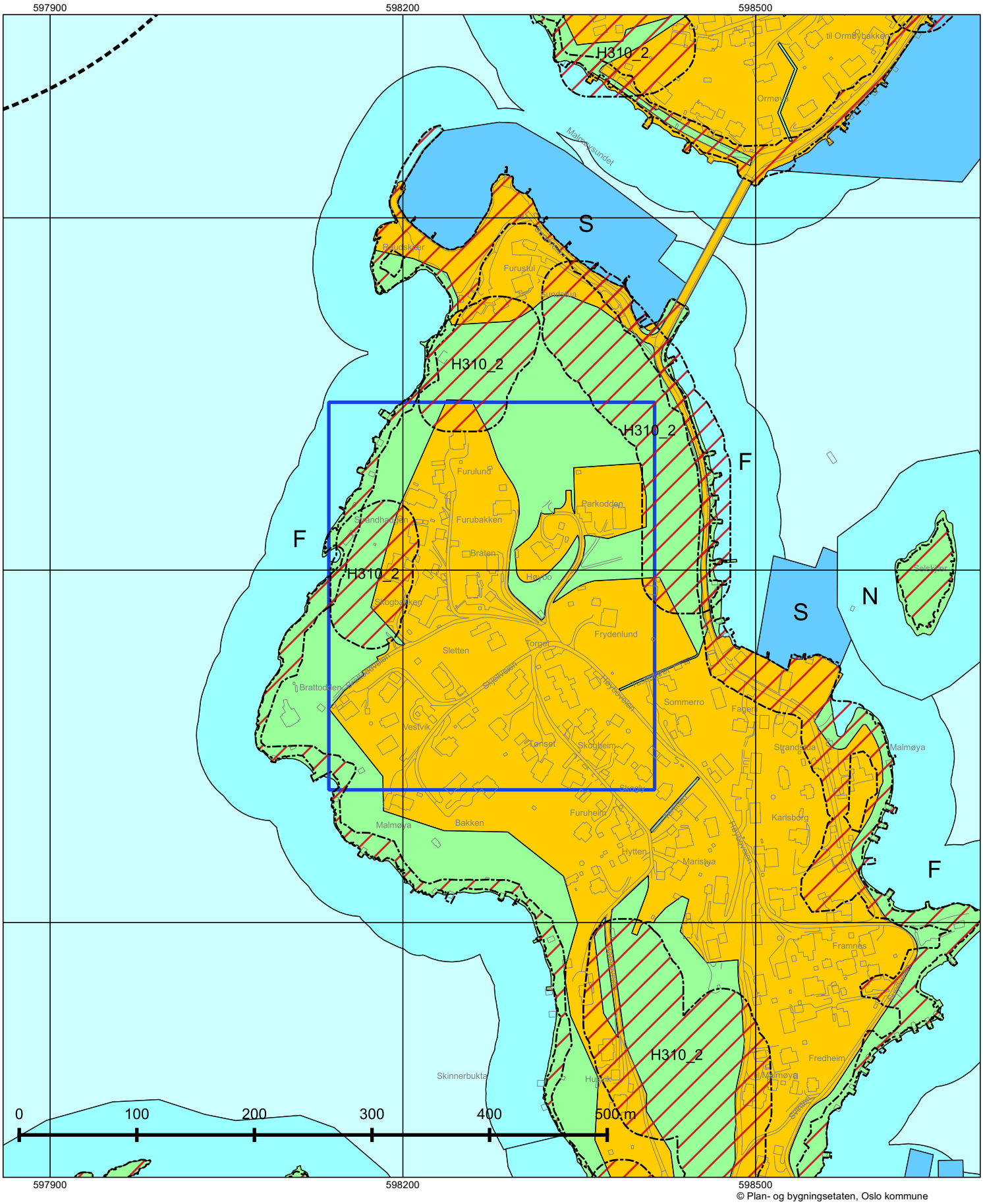
Dato: 13.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144563/ 86514132
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005500
Adresse: STRANDHAUGEN 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 196/15

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144563/86514132
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005500

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Strandhaugen 1

Nabolaget Ormsund/Ormøya/Ulvøya/Malmøya - vurdert av 131 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 176 elever, 19 klasser	29 min 2 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	8 min 3.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	10 min 4.3 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	10 min 5.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	13 min 7.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	8 min 4.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	12 min 5.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Malmøya Linje 85	9 min 0.6 km
Holtet Linje 13, 19	7 min 3.5 km
Nordstrand stasjon Linje L2	9 min 4.6 km
Karlsrud Linje 1, 4	11 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6 km

BARNEHAGER

Malmøya Husmorlag (2-5 år) 22 barn	2 min 0.2 km
Nedre Bekkelaget barnehage (1-5 år... 58 barn	26 min 1.6 km
Kongsveien barnehage (1-5 år) 110 barn	8 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Malmøya Mat & Grill Da	8 min
Joker Holtet	8 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	10 min
Apotek 1 Holtet	8 min
Vinmonopolet Bjørvika	10 min

SPORT

Grønsundveien - balløkke	25 min
Nedre bekkelaget	29 min
Best Trening	8 min
Mudo Nordstrand	10 min

«Man føler ikke at man er i Oslo selv om man bare er en liten busstur unna. Sjø og strand.»

— Sitat fra en lokalkjent

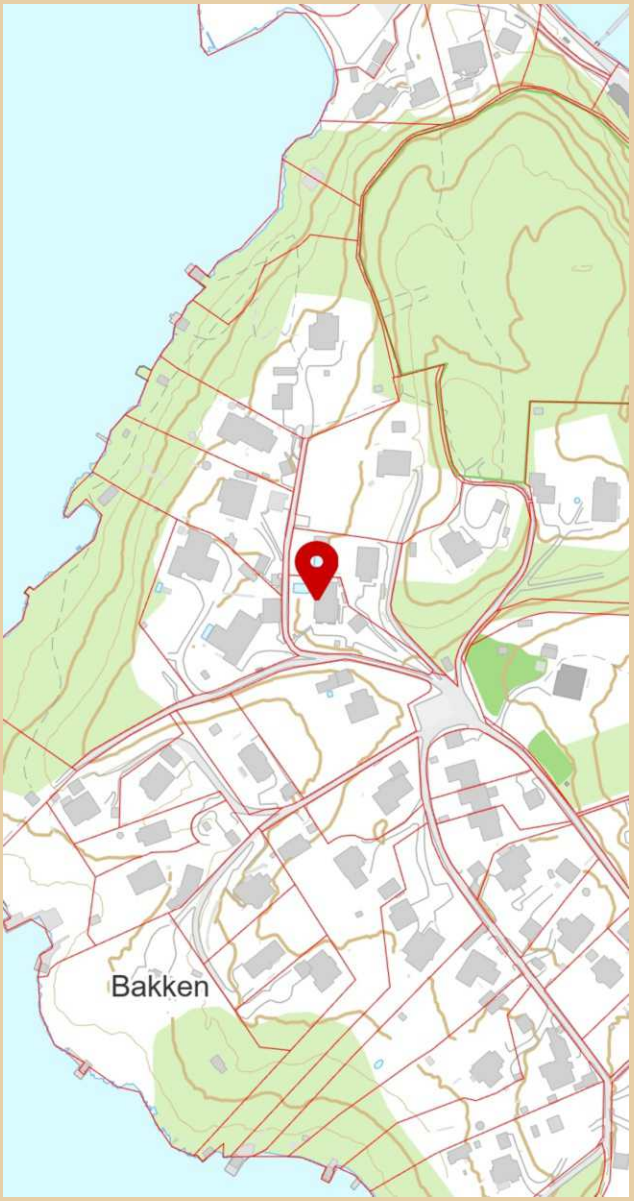
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Strandhaugen 1

Nabolaget Ormsund/Ormøya/Ulvøya/Malmøya - vurdert av 131 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 176 elever, 19 klasser	29 min 2 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	8 min 3.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	10 min 4.3 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	10 min 5.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	13 min 7.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	8 min 4.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	12 min 5.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Malmøya Linje 85	9 min 0.6 km
Holtet Linje 13, 19	7 min 3.5 km
Nordstrand stasjon Linje L2	9 min 4.6 km
Karlsrud Linje 1, 4	11 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6 km

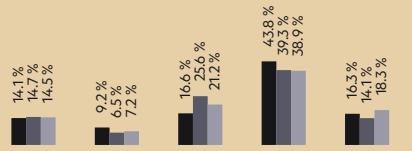
BARNEHAGER

Malmøya Husmorlag (2-5 år) 22 barn	2 min 0.2 km
Nedre Bekkelaget barnehage (1-5 år) 58 barn	26 min 1.6 km
Kongsveien barnehage (1-5 år) 110 barn	8 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Malmøya Mat & Grill Da	8 min
Joker Holtet	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ormsund/Ormøya/Ulvøya/Mal...	2 464	910
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 94/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Naboskapet
Godt vennskap 84/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Grønsundveien - balløkke	25 min
Nedre bekkelaget	29 min
Best Trening	8 min
Mudo Nordstrand	10 min

«Man føler ikke at man er i Oslo selv om man bare er en liten busstur unna. Sjø og strand.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Strandhaugen 1

Nabolaget Ormsund/Ormøya/Ulvøya/Malmøya - vurdert av 131 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 176 elever, 19 klasser	29 min 2 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	8 min 3.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	10 min 4.3 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	10 min 5.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	13 min 7.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	8 min 4.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	12 min 5.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Malmøya Linje 85	9 min 0.6 km
Holtet Linje 13, 19	7 min 3.5 km
Nordstrand stasjon Linje L2	9 min 4.6 km
Karlsrud Linje 1, 4	11 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6 km

BARNEHAGER

Malmøya Husmorlag (2-5 år) 22 barn	2 min 0.2 km
Nedre Bekkelaget barnehage (1-5 år... 58 barn	26 min 1.6 km
Kongsveien barnehage (1-5 år) 110 barn	8 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Malmøya Mat & Grill Da	8 min
Joker Holtet	8 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	10 min
Apotek 1 Holtet	8 min
Vinmonopolet Bjørvika	10 min

SPORT

Grønsundveien - balløkke	25 min
Nedre bekkelaget	29 min
Best Trening	8 min
Mudo Nordstrand	10 min

«Man føler ikke at man er i Oslo selv om man bare er en liten busstur unna. Sjø og strand.»

— Sitat fra en lokalkjent

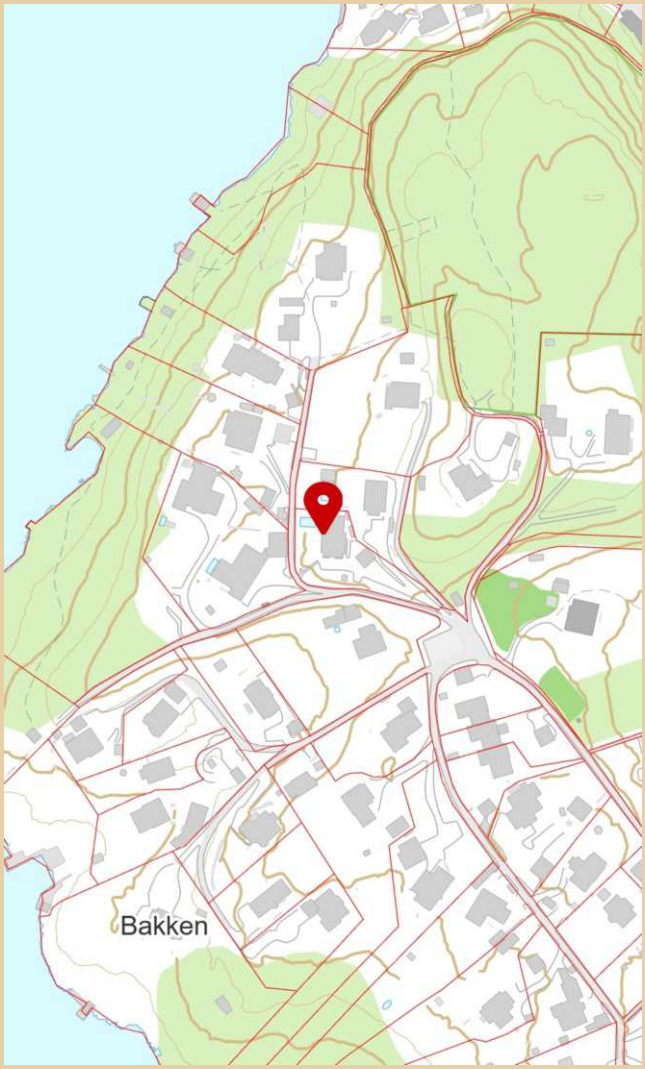
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Strandhaugen 1, 0198 Oslo
Gnr. 196, Bnr. 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
328260020

Meglerforetak: PrivatMelgeren Driv

Saksbehandler: Mick H. S. Rødsten

Mobil: 950 83 002

E-post: mick.rodsten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
