

KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENTET  
Postboks 8112 DEP  
0032 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):  
202451196 - 9  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Stein Moen

Dato: 19.04.2024

## Oslo kommunes svar på høring av ny kart- og planforskrift

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har utarbeidet uttalelsen i samarbeid med de øvrige fagetatene på delegert fullmakt fra Byrådsavdeling for byutvikling. Uttalelsen er strukturert etter kapittelinnstillingen i høringsnotatet.

### Kapittel 4.3 krav om kartlegging (§ 8)

Oslo kommune er opptatt av at kartlagte og innmeldte data skal ha en reell gjenbruksverdi. I forbindelse med planarbeid utarbeides det ofte 3D modeller og fagrapporter som dokumenterer grunnforhold, områdestabilitet, sikkerhet mot flom og skred og planer for overvannshåndtering. Dette er gjerne data med stor nøyaktighet og høy kvalitet. Å innarbeide disse i det offentlige kartgrunnlaget vil bidra til å øke kunnskapsgrunnlaget i kommunen. Standardisering av hvilke data som skal samles inn, hvilken form disse skal ha, hvor og hvordan de skal lagres og deles er viktig for forutsigbar og effektiv forvaltning. Oslo håper dette sees i sammenheng med forslagene til "pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger"

### Kapittel 5.2 Arealplan (§ 10)

Oslo har et komplekst nettverk av eksisterende og planlagt infrastruktur under bakken, som må tas høyde for og koordineres i langsiktig og kortsiktig planlegging. Vann- og avløpsetaten som eier og drifter denne infrastrukturen ser det som positivt at forslaget tydeliggjør krav til arealplan med egen paragraf, § 10 Arealplan, og særlig utdypingen av vertikalnivåene og forventningen til disse. Som nevnt i høringsforslaget; «Mulighetene til å bruke flere vertikalnivåer som i tillegg kan bygges opp i flere lag, åpner for å utforme komplekse planer».

### Kapittel 5.3 Plankartet (§ 11)

Vedtaksdato og dato for kunngjøring vil komme frem av kommunenes sak-arkivsystem. Det virker lite hensiktsmessig å påføre datoene inn i vedtakskartet som foreligger som en PDF-fil.

## Kapittel 6.3 Nærmere om føringer av planregisteret og innholdet i registeret (§ 14) bokstav b

Oslo har de siste årene hatt ca. 50 planer i året til offentlig ettersyn. Om alle disse sakene skal registreres med fullt planinnhold, med arealformål og hensynssoner, vil det gi et stort merarbeid.

Noen av disse ca. 50 regulerings sakene har også flere alternativer, som da også må forvaltes om dette blir en realitet.

Før planforslaget sendes på høring, vil det også skje justeringer av plankartet underveis fra planoppstart til offentlig ettersyn. Om det her menes at alle endringer av planforslaget frem til offentlig ettersyn, skal fanges opp og forvaltes, vil det være svært resurskrevende.

Oslo foreslår at ved planoppstart er det kun planavgrensning som registreres, med nasjonal arealplan-ID, plantype, planstatus og planens navn. Eventuelle endringer i avgrensningen på planområdet ajourføres.

## Kapittel 8.2 Arealformål (vedlegg I og II)

Vi mener de foreslåtte nye arealformålene er gode og følger opp samfunnsutviklingen, særlig på kraftkrevende virksomhet, energiproduksjon o.l. På kommuneplannivå vil flere av disse være særlig nyttig for å sikre forutsigbare rammer og kommunal styring av arealbruken. For Oslo kommunes del, med en svært tett byggesone, mye aktivitet og hvor kommunal planlegging i hovedsak går på å endre arealformål innenfor hovedformålet bebyggelse og anlegg, er en detaljert tilnærming ikke mulig eller ønskelig. Det er derimot viktig at arealformålene er fleksible i bruk, men allikevel klarer å styre hovedtrekk i arealutviklingen, f.eks.:

- sentrumsområder enten i bykjernen eller rundt knutepunkt, som gir mulighet for et bredt næringsliv inkludert reparasjon og verksteder, åpner for formålsbygg og variert boligbebyggelse,
- boligområder som også åpner for etablering av boligrelaterte aktiviteter som nærhandel og -service, sosial, teknisk og kulturell infrastruktur o.l.,
- arbeidsplass- og besøksintensive næringsområder jf. A-B-C-prinsippet,
- allsidige næringsområder som også kan dekke bydriftsfunksjoner, bylogistikkfunksjoner, og større industri og logistikk.

Dagens arealformål er i noen tilfeller for snevre og i andre tilfeller for vide til å i god nok grad styre arealutviklingen. Vi erfarer som Akershus at særlig næringsformålet er uklart rundt hvorvidt plass- og transportkrevende handel kan inngå. Det er vesentlig på kommuneplannivå å kunne styre etablering av virksomhet som genererer stor persontransport og virksomhet som krever større plass eller har større fraktvolum og bør etableres i mindre sentrale områder.

Oslo har et krevende boligmarked, med stor etterspørsel etter boliger. Dette rammer hardt for personer som står utenfor. Det er for Oslo kommune særlig viktig å sikre at det bygges nok studentboliger, både for å gi denne gruppen bosteder uten å være avhengig av å kjøpe egen bolig eller gå til det private markedet som også har stor etterspørsel og høye priser. Nok studentboliger vil også dempe noe av presset på boligmarkedet ellers, og kan ha en prisdempende effekt.

Det er per i dag kun samskipnadene som bygger studentboliger og det kan ikke stilles varige krav til at det som bygges skal være for studenter. Vi ber derfor departementet vurdere å innføre studentbolig som eget arealformål, særlig for detaljreguleringsnivået, men dette vil trolig også være hensiktsmessig å kunne angi på kommuneplan/kommunedelplannivå.

Vi forstår høringsnotatet (s. 44 og s. 47) som at «grønnstruktur» foreslås som nytt underformål til hovedformålet «grønnstruktur» på både reguleringsplannivå og kommuneplannivå. I gjeldende forskrift finnes kun underformålet «blå/grønnstruktur». Vi kan ikke finne noen omtale av denne foreslåtte endringen i høringsnotatet, og lurer på hva som er begrunnelsen for denne differensieringen.

Innunder formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er Vann, Avløp og Overvannstrasé listet opp som egne formål, mens under samme kapittel i arealformål for reguleringsplan er det listet opp som Vannforsyningsnett, avløpsnett og overvannsnnett, underforstått at formålene refererer til ledningsnett under bakken. Det bør vurderes å bruke lik terminologi for ikke å skape forvirring. Overvannstrasé kan også tolkes som et overflatetiltak for å lede avrenning/overvann.

Vi ser behov for å kunne underinndeles LNFR-formålet på kommuneplannivå. I kommuneplanens arealdel kan ikke LNFR-formålet underinndeles. I reguleringsplan finnes formålene «naturformål» (SOSI-kode 5120) og «friluftformål» (5130), og vi ser behov for å kunne bruke disse også på kommuneplannivå. Dette for å kunne sikre natur- og friluftslivsverdier i Marka, som av og til kan bli skadelidende i områder hvor det drives intensivt skogbruk.

### Kapittel 8.2.3 Urbant landbruk (vedlegg I og II)

Som et ledd i Oslo kommunes oppfølging av regjeringens satsing på urbant landbruk i planleggingen, blant annet gjennom strategien «Spirende Oslo», strategi for urbant landbruk 2019 – 2030, har det dukket opp problemstillinger knyttet til hvordan kommunen kan tilrettelegge for og sikre arealer gjennom arealplanleggingen. Vi har møtt på utfordringer som handler om å sikre arealer til urbant landbruk godt nok. Etter å ha gjennomgått arealformålene i kart- og planforskriften, finner vi ikke at noen av hovedformålene treffer helt, med tanke på hvilke kvaliteter som bør sikres gjennom en regulering. Slik vi ser det, faller urbant landbruk mellom flere stoler.

Arealformålet bebyggelse og anlegg er imidlertid det arealformålet som er mest hensiktsmessig å ta i bruk. Underformålene parsellhage eller annet uteoppholdsareal i eksisterende forskrift, er de som har vært mest egnet til regulering av urbane landbruksaktiviteter. Å ha urbant landbruk som et eget underformål, under bebyggelse og anlegg, er et forslag som kan fungere bra, med tanke på de utfordringene vi møter i Oslo. Vi mener imidlertid at urbant landbruk ikke bør legges inn under uteoppholdsareal, men heller være sidestilt med uteareal som underformål. Vi mener at uteoppholdsareal ikke sikrer urbane landbruksaktiviteter godt nok. Underformålet gjør det enklere å omdisponere arealene til annen bruk enn dyrking, dersom de for eksempel skulle ligge brakk noen år. Vi mener også at underformålet parsellhage bør være sidestilt med uteoppholdsareal, og ikke underlagt. Dyrkingsaktiviteter bør i mange tilfeller komme som et tillegg til uteoppholdsarealer.

Det er noen svakheter ved å ha urbant landbruk som underformål til bebyggelse og anlegg. Ettersom urbant landbruk ikke handler om oppføring eller riving av bygninger eller konstruksjoner, er det ikke ideelt at det inn under denne arealkategorien. Urbane landbruksaktiviteter er i mange tilfeller også så små at de ikke utløser søknadsplikt som byggetiltak.

Det kan også være hensiktsmessig at underformålet urbant landbruk plasseres under hovedformålet grønnstruktur, da dette blant annet kan ha betydning for erstatningsutmålingen ved evt. erverv av nødvendig areal fra private grunneiere – enten ved inngåelse av frivillige avtaler, innløsning etter plan- og bygningsloven § 15-2 eller ved tvangsavståelse av grunn gjennom ekspropriasjon.

Man kan også se for seg at urbant landbruk kan fordeles under to hovedformål. Det er for eksempel mulig å legge den kommersielle delen av det urbane landbruket under hovedformålet LNFR. Kommersielt rettede aktiviteter som markedshager/andelslandbruk vil for eksempel, kunne vært plassert under hovedformålet LNFR.

### **Skolehager**

Vi mener at forslaget til ny kart- og planforskrift mangler et underformål, nemlig skolehage. I Oslo finnes det flere godt etablerte skolehager. Vi ønsker å videreføre og styrke skolehagene i Oslo, men mangler et eget formål som sikrer videreføring.

Kategoriene urbant landbruk og parselhage dekker ikke hensikten med skolehagene godt nok. Også formålet skolehage bør være sidestilt med uteoppholdsarealer, og ikke underlagt. Uteoppholdsareal egner seg ikke til regulering av skolehager, da skolehagene i Oslo skal komme i tillegg til utearealene. Det er et pedagogisk tilbud som ofte inngjerdet og som ikke skal «spise av» de arealknappe skolegårdene i Oslo kommune. Dyrkingsarealer kan ikke medregnes i uteoppholdsarealer, og det underbygger at skolehager bør være et eget underformål.

Det er med henblikk på argumentene over, mulig å utvide underformålet parselhage til parsell- og skolehage. Et slikt formål vil være dekkende for flere former for urbant landbruk og vil gi en viss fleksibilitet når det gjelder bruk av kommunens arealer. Ved en eventuell regulering til parsell- og skolehage, vil det være mulig å ta i bruk skolehagearealer til andre urbane landbruksformål dersom de ligger brakke.

## **Kapittel 8.2.4 Massedeponi (vedlegg I og II)**

Oslo kommune har følge konkrete merknader til det foreslåtte arealformålet:

1. For større prosjektområder, f.eks de med trinnvis utvikling, kan det være en forutsetning for vellykket massehåndtering at areal for massehåndtering kan flyttes innenfor prosjektområdet i løpet av gjennomføringen. Dersom forslaget medfører at man må låse massehåndteringen til et gitt regulert areal, kan det medføre tap av fleksibilitet som vanskeliggjør gjennomføringen kanskje nettopp i de store prosjektene der en organisert massehåndtering har gunstigst virkning grunnet store massevolumer. Å opprettholde fleksibilitet for massehåndtering innen et prosjektområde er vesentlig. Det bør vurderes om mellomlagring og håndtering av mindre mengder masse skal kunne utføres innenfor hovedformål bebyggelse og anlegg uten at det er avsatt et eget formål for dette i reguleringsplanen.
2. I tilknytning til arealformål massehåndtering bør det sees på muligheten for å tilknytte et krav til at det skal foreligge avtale med grunneier. Ulemper som følge av massehåndtering, for eksempel at det kan resultere i forurenset grunn eller behov for bekjemping av svartelistede arter, eller risikoen for konkurs og avvikling av drifter av massehåndtering og påfølgende gjenværende utfordring for grunneier er akseptert som oss bekjent ikke reguleres andre steder. For grunneier kan ulempene som følger et slikt foreslått arealformål være betydelige, og mulighetene til rettslig oppfølging få, uten at det inngås privatrettslige avtaler i forbindelse med massedeponiet. Oslo anbefaler at det ikke gis anledning til å regulere et område til massedeponi uten å kunne vise til en inngått avtale med grunneier(e).

Tilsvarende er gjeldende for pkt 8.2.10 Massedeponi i sjø og vassdrag. Det bør utarbeides eget veiledningsmateriale og sjekklister for ivaretagelse av grunneiers interesse i områder som avsettes til «massedeponi» eller bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområder ved midlertidig lagring av masse.

3. Vi forutsetter at foreslåtte nye forskrift ikke har tilbakevirkende kraft på allerede vedtatte reguleringer eller uregulerte arealer, men gjør seg gyldig i nye reguleringer. Det vil være en stor ulempe for massehåndtering i pågående og planlagte prosjekter dersom dette hjemler avslag på massehånteringsplaner grunnet manglende regulert areal.

4. Massehåndtering og deponering av masse er i dag håndtert gjennom annet lovverk enn plan- og bygningsloven. Dette gjelder blant annet rapportering iht. mineralloven, tillatelser iht. forurensningsloven og naturmangfoldloven m. fl. Det bør arbeides for å sikre at de ulike lovverkene samvirker for å sikre sirkulær massehåndtering og unngå forurensning. Det bør også utarbeides veiledningsmateriale til forslagstillere, entreprenører mm. For å sikre så rask saksbehandling som mulig ift. opprettelse av massedeponier og massehåndteringsanlegg innenfor formålet bebyggelse og anlegg.

### Kapittel 8.2.6 Datasenter (vedlegg I og II)

Vi registrerer at det gis anledning til å angi arealsone for datasenter i regional plan, og arealformål i detaljreguleringsplan, men at det ikke er mulig å benytte som arealformål i kommuneplan. Hvis dette er et bevisst valg, vil det være nyttig å forstå begrunnelsen. For større typer anlegg som dette mener vi at det er mest nærliggende å avklare plassering i kommuneplan, blant annet for å sikre at dette vurderes på overordnet nivå før valg av plassering gjøres. Oslo kommune savner **Ladestasjon** som et eget arealformål da disse krever både plass og er svært energikrevende.

### Kapittel 8.2.10 Massedeponi i sjø og vassdrag (vedlegg I og II)

Det er for Oslo kommune ikke aktuelt å anlegge massedeponi i sjø, men vi undres over at dette kun angis som arealformål for detaljreguleringer og ikke for kommuneplan eller som arealsone i regional plan. Slik vi ser det er det vesentlig å kunne styre en slik arealbruk, som gjør at å etablere slike anlegg bør gjøres gjennom en kommuneplanprosess eller i regional plan hvor det kan gjennomføres en konsekvensutredning som ikke kun ser på konsekvensene av anlegget, men også gjør det mulig å vurdere alternative plasseringer og løsninger.

### Kapittel 8.3 Hensynssoner (vedlegg III)

Oslo kommunes erfaring med bruk av hensynssoner er delt.

De er et godt virkemiddel for å ivareta tema som har en klar geografisk avgrensning og er relativt statiske. Da bidrar hensynssonene til god og forutsigbar oppfølgingen av planen ved at bestemmelsene og retningslinjene gjelder innenfor sonene og ikke utenfor.

For tema som ikke har en slik klar geografisk avgrensning, enten fordi man mangler kunnskap om temaet eller fordi realitetene endres, kan hensynssoner derimot virke mot sin hensikt ved at man utilsiktet frikjenner områdene utenfor.

Dette gjelder pkt. **2. støysoner** som påvirkes av en rekke faktorer og endres over tid. Her mener vi man i stedet bør bruke temakart som kan oppdateres fortløpende og at temaet bør vurderes konkret i hver enkelt sak.

Tilsvarende gjelder pkt. **3. faresone** hvor Oslo har erfaring med at sonene oppfattes veldig rødt/grønt. Områdene utenfor hensynssoner oppfattes lett som frikjent, mens de i realiteten ofte ikke er undersøkt.

Nøyaktigheten på kartleggingene av naturfarer som grunnforhold, skred i bratt terreng og flom varierer, og det tilkommer stadig ny kunnskap ettersom nye områder kartlegges og metoder utvikles. For eksempel ble det registrert 16 nye kvikkleiresoner i Oslo bare i 2022.

De nasjonale aktsomhetskartene for ulike skred i bratt terreng, og kartet som viser mulighet for marin leire er ikke til særlig hjelp i Oslo, ettersom de både markerer flere områder uten reell fare og utelater vesentlige områder med kjente farer.

Tilsvarende gjelder radonfare der det nasjonale aktsomhetskartet er grovt, og risikoen er nært knyttet til de byggetekniske løsningene.

Oslo kommune mener derfor hensynssonen i plankartet er et lite hensiktsmessig virkemiddel for å synliggjøre farer uten en klar geografisk avgrensing og der man ikke kan utelukke at faren også kan forekomme utenfor hensynssonen. Dette gjelder temaene:

- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Radonfare

Disse temaene mener vi bør vises i temakart som kan oppdateres fortløpende og farene bør vurderes konkret i hver enkelt sak.

## Kapittel 8.5 Arealsoner som kan fastsettes i regionale planer (vedlegg VI og VII)

Oslo kommune er også fylke og har en felles regional plan for areal og transport sammen med Akershus. Oslo ønsker å revidere denne planen, men har ikke tatt stilling til om det da vil være aktuelt å benytte arealsoner. Det er viktig for Oslo at vi fortsatt har mulighet til å lage regionale arealplaner med arealstrategier og strategiske kart uten å bruke arealkart med arealsoner.

Vi er positive til grepet med å benytte arealsoner, men opplever at disse ikke fult ut samsvarer med forholdet det er viktig å styre i regional forvaltning.

Dette gjelder særlig massedeponi, som er direkte knyttet til massehåndtering og er en regional problemstilling rundt flere av landets byer. Denne arealsonen mener vi bør inngå. Tilsvarende gjelder massedeponi i sjø.

I sjøområder som Oslofjorden er det viktig å sikre sammenhenger på tvers av kommunegrenser og fylkesgrenser. Det er positivt at arealsonene for sjø og vassdrag inkluderer flere viktig hensyn som bør håndteres regionalt, men trasé for undersjøiske kabler bør også inkluderes. Dette også i lys av det fokus denne kartforskriftsrevisjonen har på å sikre god forvaltning rundt kraftkrevende energi, datasentre og grønn industri. Sjøkabler er isolert sett små tiltak, men de dekker store områder totalt, og det anlegges så mange i sentrale strøk at det vil være viktig å sikre felles traseer på tvers av kommunegrenser.

Vennlig hilsen

**Stein Moen - saksbehandler**

**Margrethe Øyvann Tviberg - avdelingsdirektør**

seksjon geografisk analyse

Kopi til:

Byrådsavdeling for byutvikling, Rådhuset, 0037 OSLO