

Oslo, 26.05.2026

SØKNAD OM MINDRE REGULERINGSENDRING FOR UTSIKTEN-BRÅTAN FELT V OG W

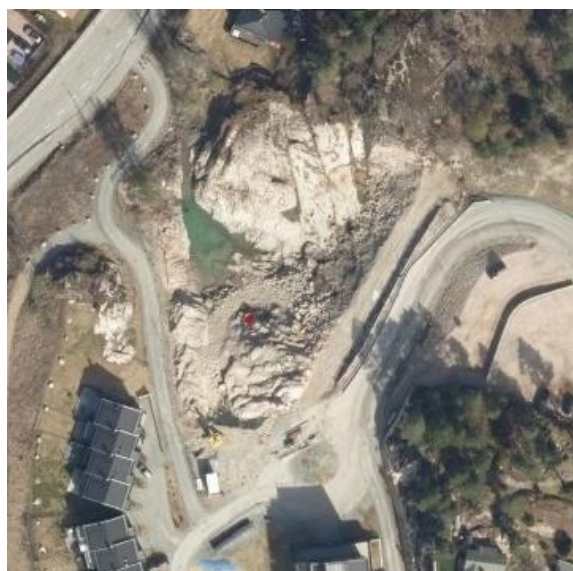
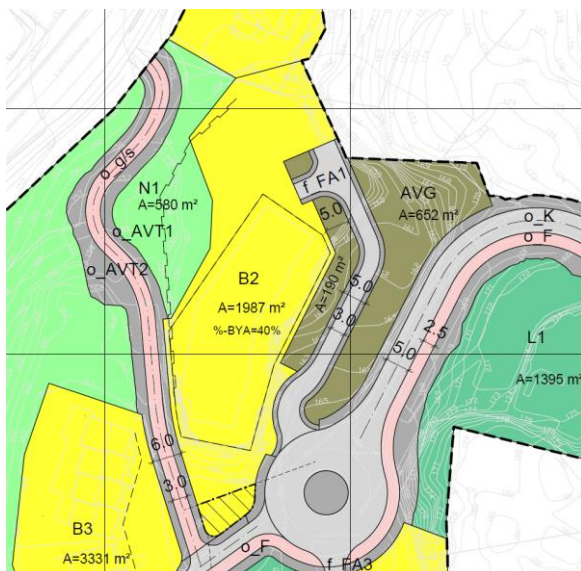
På vegne av tiltakshaver Fossveien 10 Utvikling AS søker Enerhaugen Arkitektkontor om mindre endring av reguleringsplan for Utsikten-Bråtan felt V og W, plan-ID: 5049020706, vedtatt 18.06.2013 med reguleringsendring med enklere prosess vedtatt 04.06.2025.

Formålet med reguleringsendringen er å kunne fradele felt B2 som egen eiendom og at fradelingen er i tråd med reguleringsplanen.

Det vurderes at endringene ikke påvirker gjennomføring av planen for øvrig, ikke går utover hoveddammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.

1 BAKGRUNN OG FORMÅL FOR REGULERINGSENDRING

Bakgrunnen for foreslått reguleringsendring er ønske om fradeling av boligblokk med parkeringskjeller (felt B2). Kommunens byggesaksavdeling sendte ut brev (datert 20.03.2026) angående forhold som må løses for å kunne fradele eiendommen. Dette gjelder endring av formålsgrense, byggegrense og bestemmelse om minste uteoppholdsareal (MUA) for felt B2 (foreslått endring av bestemmelse om MUA utgår, da skissert prosjekt ivaretar kravet). Alternativer for å kunne løse dette var enten gjennom mindre reguleringsendring eller ved dispensasjoner. Tiltakshaver ønsker å gjennomføre en mindre reguleringsendring.



Gjeldende reguleringskart og flyfoto av området.

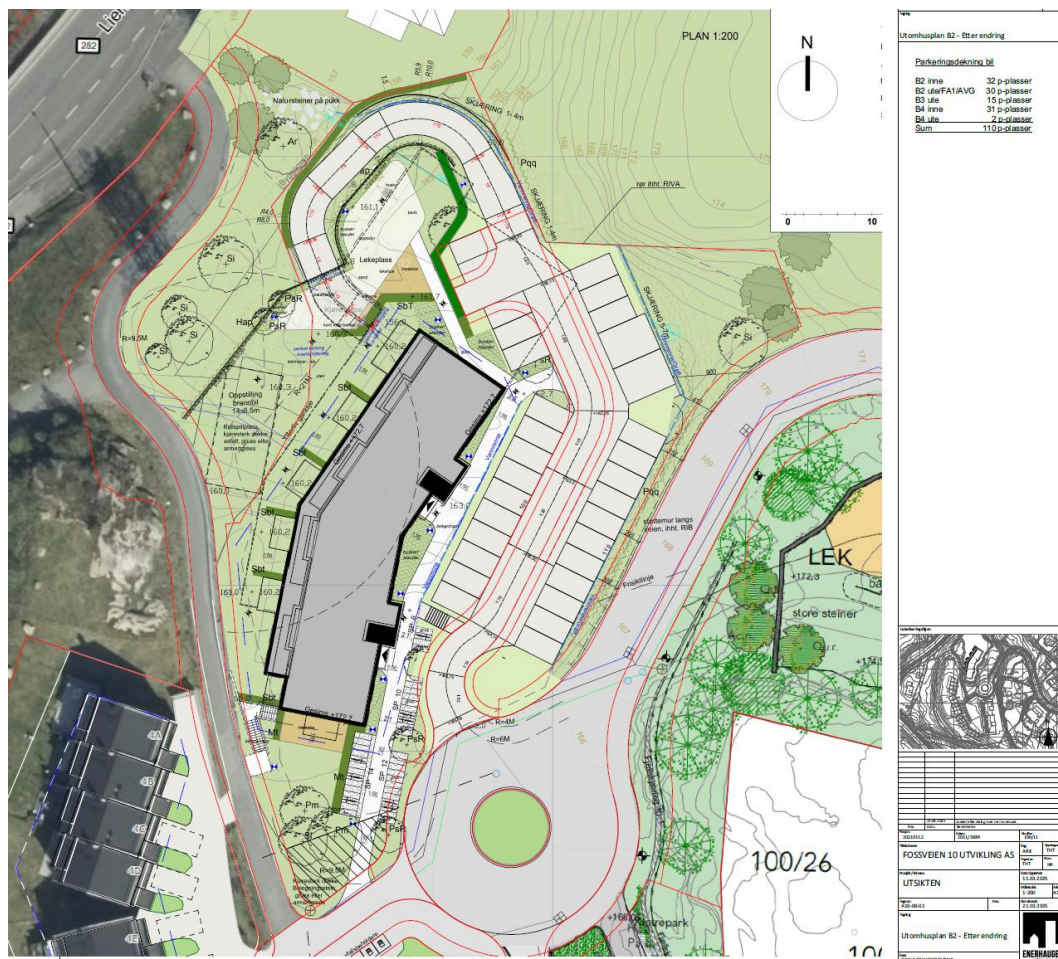
Innenfor B2 skal det avsettes minimum 60 m² til sandlekeplass, og oppstillingsplass for brannbil skal anlegges slik at den også kan anvendes til ballspill, men uten permanente hindringer for utrykningsbil. Oppstillingsplass må skiltes som oppstillingsplass for brannbil.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Felles avkjørsel FA1-3 er felles for de eiendommer de betjener. Innenfor annen veggrunn AVG, tillates det etablert parkeringsplasser på terreng.

Naturområde (N)

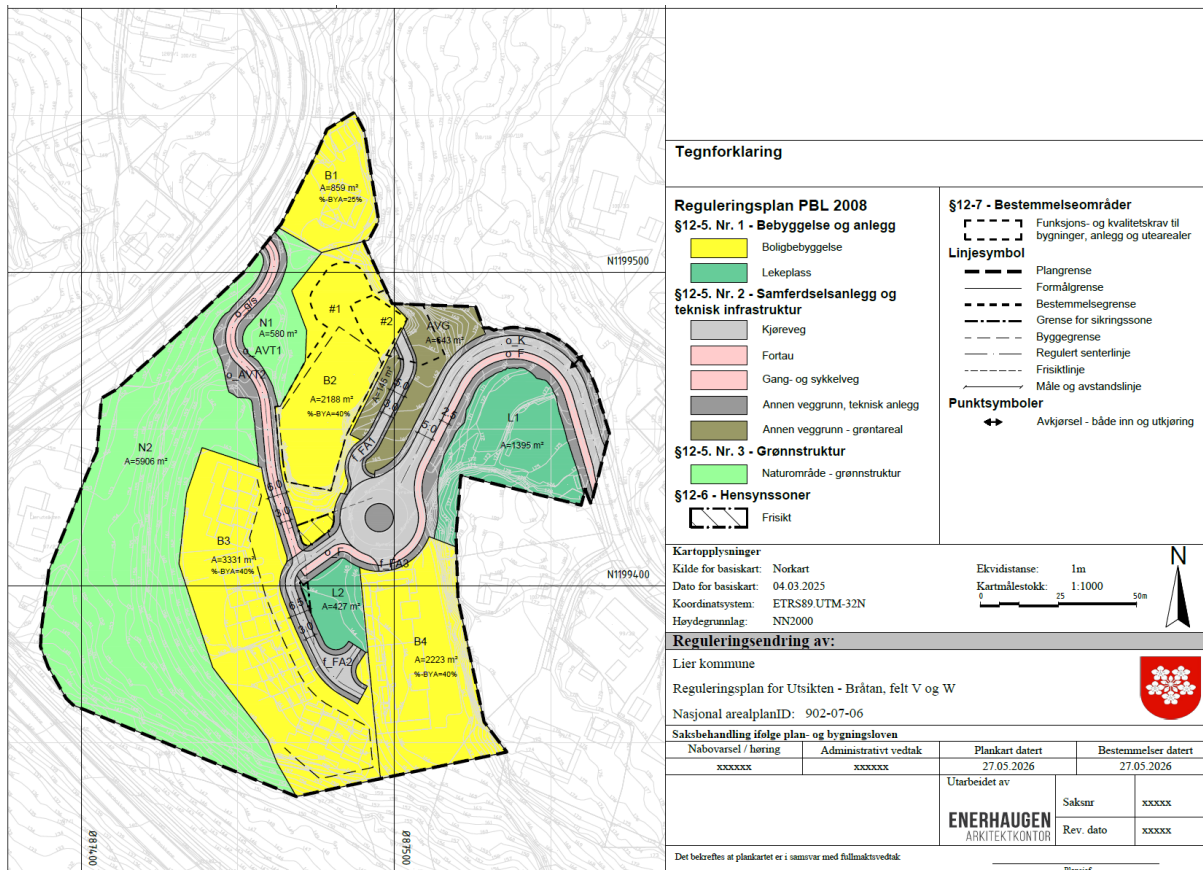
N1 og N2 er felles for B2, B3 og B4. Innenfor felt N1 tillates etablering av lekeplass.



3 BESKRIVELSE AV FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING

3.1 Endringer i plankart og bestemmelser

Det er kun mindre justeringer knyttet til boligbebyggelse felt B2, naturområde N1 og felles adkomst FA1 samt tilliggende felt for annen veggrunn (AVG), som foreslås i søknad om mindre reguleringsendring. De andre områdene i reguleringsplanen påvirkes ikke.



Revidert plankart. Følger også som vedlegg i A1-format i målestokk 1:500.

Formålgrenser og bestemmelsesområder i tilknytning til B2, N1, FA1 og AVG

Det foreslås mindre justeringer av formålgrensene mellom B2, FA1 og AVG, for å sikre at skissert parkeringskjeller ligger innenfor felt B2. Se kartillustrasjon under.

Bestemmelsesområde #1 – parkeringskjeller

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det etablert parkeringskjeller. Bestemmelsesområdet ligger innenfor felt B2. Avgrensningen til bestemmelsesområdet mot sør og øst samsvarer i hovedsak med byggegrensen, og mot vest ligger den delvis i flukt med formålgrensen.

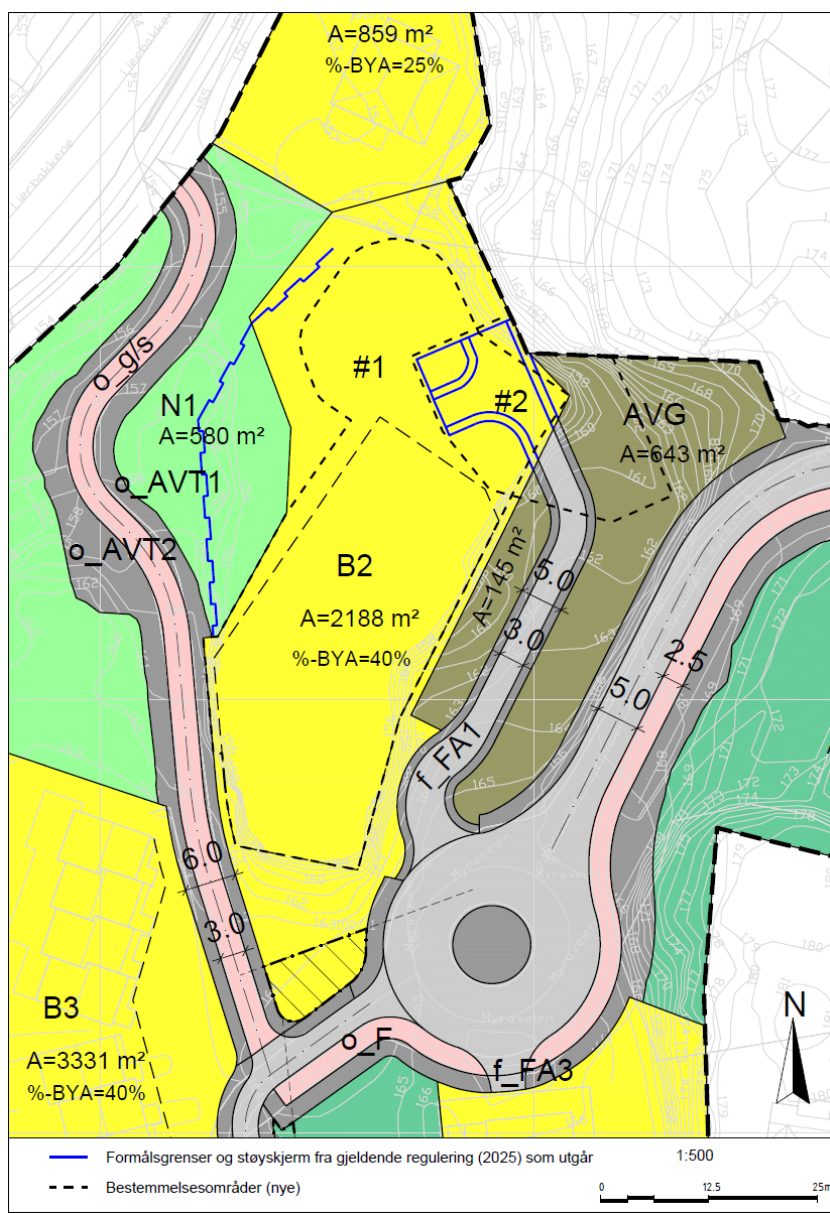
Bestemmelsesområde #2 – snuplass

Siden felt B2 er utvidet og snuplassen i enden av FA1 ikke lengre er sikret gjennom formål, er det lagt inn et bestemmelsesområde som sikrer etablering av snumulighet for personbil på bakkeplan. Bestemmelsesområdet ligger innenfor deler av felt B2, AVG og FA1 for å sikre noe fleksibilitet mht. plassering og utforming av snuplassen. I illustrasjonsplanen er snuplassen skissert med lik plassering og utforming som den tidligere var sikret gjennom reguleringsformål.

Støyskjerm

Regulert linje for støyskjerm er tatt ut av plankart (felt N1 og B2), da plassering av støyskjermen foreslås noe endret for å bedre tilpasse bebyggelsen og uteoppholdsarealer. Plassering og utforming av støyskjermen er vist i

illustrasjonsplan, men avklares i byggesak. Det foreslås at etablering av støyskjem sikres gjennom en rekkefølgebestemmelse.



Utklipp viser revidert plankart der blå formålsgrenser og linje for regulerina støyskjem utgår fra gjeldende regulering.

Endringer av bestemmelser

Se vedlagt dokument «Reviderte bestemmelser Utsikten Bråtan felt V og W_27.05.2026» for foreslåtte endringer av bestemmelser. Endringene oppsummert:

- 2.2. Rekkefølgekrav
To rekkefølgekrav er lagt til:
 - m) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i felt B2 skal støyskjem på felt N1 og felt B2 være ferdig gjennomført.
 - n) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i felt B2 skal snumulighet innenfor bestemmelsesområde #2 være ferdig opparbeidet.
- 2.5. Parkering
Bokstav b) er endret:

- *b) Parkeringsdekning for feltene B2, B3 og B4 skal løses felles på B2, B3, B4, f_FA1 og AVG/AVT.*
- 3.1.3. Felt B2

Bestemmelse om oppstillingsplass for brannbil flyttes til felt N1. Bestemmelser er endret/lagt til for B2:

 - *f) Innenfor formålet tillates interne veier, parkering og oppstillingsplass for brannbil utenfor byggegrenser.*
 - *i) Innenfor feltet tillates sykkelskur, parkeringskjeller, nedkjøringsrampe til parkeringskjeller, støttmurer og utvendige trapper utenfor byggegrense.*
 - *j) Innenfor feltet tillates oppføring av støyskjerm utenfor byggegrense. Støyskjermen skal være så lav som mulig og ha transparente felter som sikrer utsyn fra uteoppholdsarealer på felt B2.*
 - *k) Innenfor feltet mot felt B1 tillates oppføring av skjermende gjerde.*
- 3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Tillatelse for etablering av sykkelskur lagt til for AVG og AVT, samt oppstillingsplass for brannbil:

 - *e) Innenfor annen veggrunn AVG og AVT, tillates det oppført parkeringsplasser og sykkelskur på terreng.*
 - *f) Innenfor FA1 og tilliggende annen veggrunn AVG og AVT tillates det oppstillingsplass for brannbil.*
- 3.3.1 Naturområde (N)

Bestemmelser er lagt til:

 - *e) Innenfor felt N1 tillates oppstillingsplass for brannbil for bebyggelse på felt B2. Oppstillingsplass for brannbil skal anlegges slik at den også kan anvendes til ballspill, men uten permanente hindringer for utrykningsbil. Oppstillingsplassen må skiltes som oppstillingsplass for brannbil.*
 - *f) Innenfor felt N1 tillates oppføring av støyskjerm på støttmur for uteoppholdsarealer på felt B2. Støyskjermen skal være så lav som mulig og ha transparente felter som sikrer utsyn fra uteoppholdsarealer på felt B2.*
- 5. Bestemmelsesområder er lagt til:
 - *§ 5-1. Bestemmelsesområde #1: Det tillates parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1.*
 - *§ 5-2. Bestemmelsesområde #2: Det skal sikres snumulighet for personbil på bakkenivå innenfor bestemmelsesområde #2.*

3.2 Revidert illustrasjonsplan



Illustrasjonsplan for B2, FA1 og AVG. Følger som vedlegg.

3.3 Begrunnelse og argumentasjon for ønsket reguleringsendring

Forslag til reguleringsendring har til hensikt å muliggjøre fradeling av felt B2, samt sikre at tiltaket er tilpasset planen.

Foreslått parkeringskjeller lå i tidligere reguleringsplan (2025) delvis utenfor regulert byggegrense, samt delvis innenfor felt FA1 og AVG. Reguleringsplanen hadde ikke bestemmelser som åpnet for plassering av tiltaket under disse formålene. Foreslått reguleringsendring rydder opp i dette, ved at felt B2 utvides slik at parkeringskjelleren ligger innenfor boligformålet. Reguleringsendringen medfører at det for skissert prosjekt ikke vil være nødvendig å søke dispensasjon fra formål. I tillegg legges det inn et bestemmelsesområde #1 i plankart som angir hvor parkeringskjelleren tillates plassert. Det legges også inn et bestemmelsesområde #2 sikrer at det skal være snuplass for personbil på bakkeplan i enden av felles adkomstvei (FA1).

Andre foreslåtte endringer i bestemmelsene er mindre justeringer som har til hensikt å være i tråd med rammegodkjent tiltak. Støyskjermen foreslås tatt ut som linje i plankart, men heller lagt inn som rekkefølgebestemmelse og med utformingskrav. På denne måten er planen mer fleksibel mht. plassering av støyskjerm slik at den bedre kan tilpasses prosjektet.

Foreslått reguleringsendring er mindre justeringer for å tilpasse planen til tiltaket. Mindre reguleringsendring påvirker ikke andre formål og områder i planen.

4 VURDERING AV KONSEKVENSER AV FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING

Forslag til reguleringsendring gir ingen konsekvenser for omgivelsene ift. gjeldende regulering. Hovedgrepene i planen endres ikke, og planlagt bebyggelse på felt B2 foreslås heller ikke endret.

Tabellen oppsummerer endringer av arealstørrelse for feltene som endres ift. gjeldende regulering.

Felt	Areal i gjeldende reguleringsplan	Areal i forslag til endret reguleringsplan	Differanse
B2 (bolig)	1 987 m ²	2 188 m ²	+ 201 m ²
AVG og AVT (annen veggrunn) tilknyttet felt B2	1 005 m ²	896 m ²	- 109 m ²
FA1 (felles adkomst)	272 m ²	182	- 90 m ²

Tillatt utnyttelse for felt B2 endres ikke. Maks tillatt utnyttelse er %BYA = 40%. Utnyttelse for skissert prosjekt er ca. %BYA 35%.

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) endres ikke. Skissert prosjekt ivaretar kravene.

Konsekvensene av forslag til reguleringsendring er at planen blir mer tilpasset tiltaket som er godkjent i rammetillatelse 14.01.2026, saksnr. 2025/12015, og man unngår å måtte søke dispensasjon ved fradeling av felt B2 som egen eiendom.

4.1 Samlet vurdering

Forutsetninger for en mindre reguleringsendring er at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Fagkyndig og forslagsstiller vurderer at dette er oppfylt i foreslått reguleringsendring.

Foreslåtte endringer knytter seg kun til boligfelt B2 og tilhørende kjøreadkomst og parkering, og er en opprydding ift. tidligere reguleringsplan. Foreslåtte endringer omfatter ikke endringer i det skisserte prosjektet, og påvirkningen på omgivelsene endres ikke. Hoveddrammene i planen påvirkes ikke, og hensyn til viktige natur- og friluftsområder berøres ikke.

VEDLEGG

- 01 Plankart Utsikten reguleringsendring_27.05.2026-A1
- 02 Plankart Utsikten reguleringsendring_27.05.2026 (sosi-fil)
- 03 Reviderte bestemmelser Utsikten Bråtan felt V og W_27.05.2026
- 04 Planskisse endringer i plankart_27.05.2026
- 05 Illustrasjonsplan B2