



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Afrim Deari  
KARL STAAFFS VEI 45

Dato: 17.03.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86528721  
9063991

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.131 BNR. 64

---

Vi viser til bestilling av 20260317 for KARL STAAFFS VEI 45.

## **GNR. 131 BNR. 64**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.08.1959.

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

**54508 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



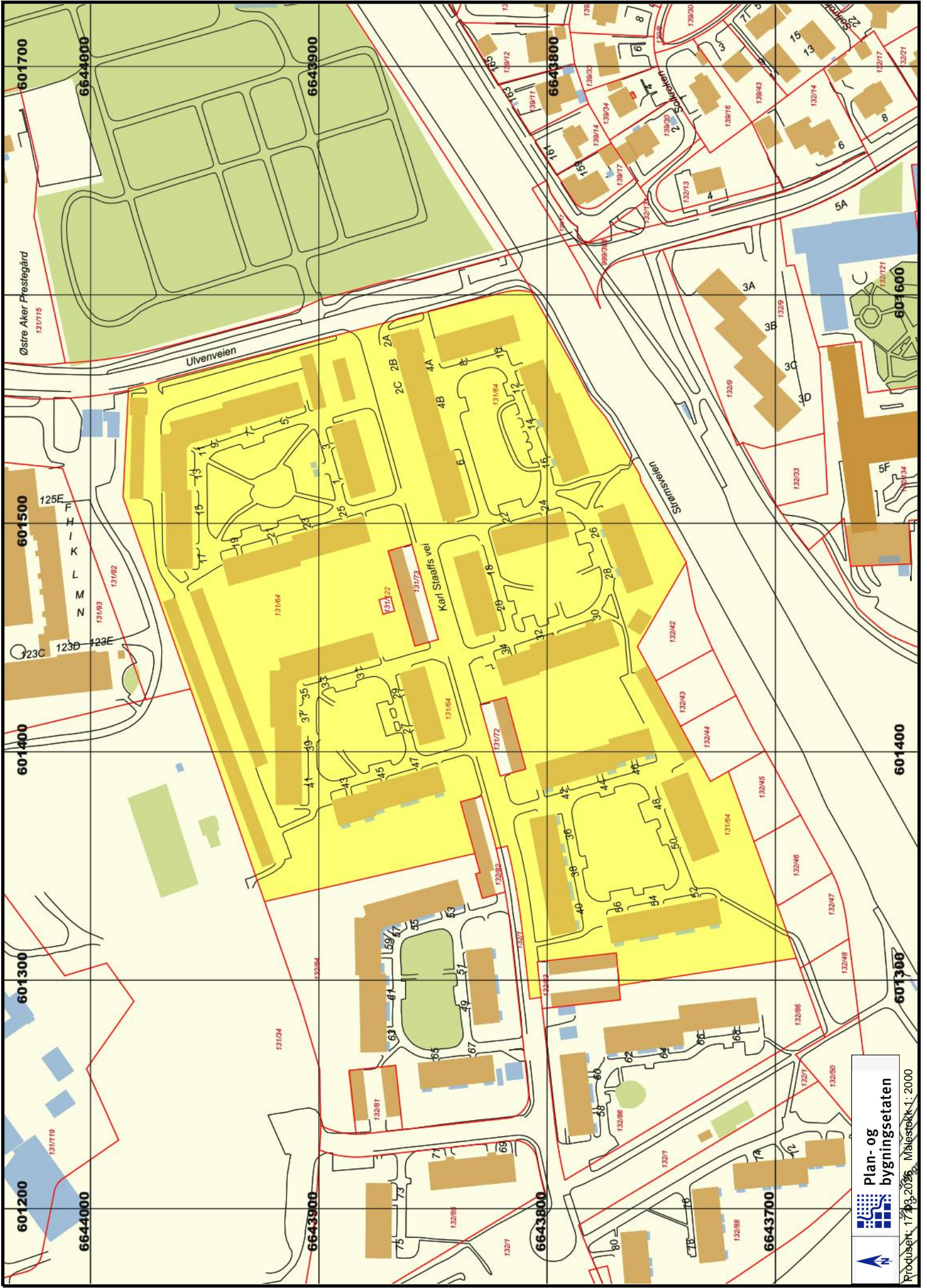
**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

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



Østre Aker Prestegård  
131/115

601500  
125E  
F  
H  
I  
K  
L  
M  
N

601400  
123C  
123D  
123E

601300  
131/119

601200  
131/119

Ulvenveien

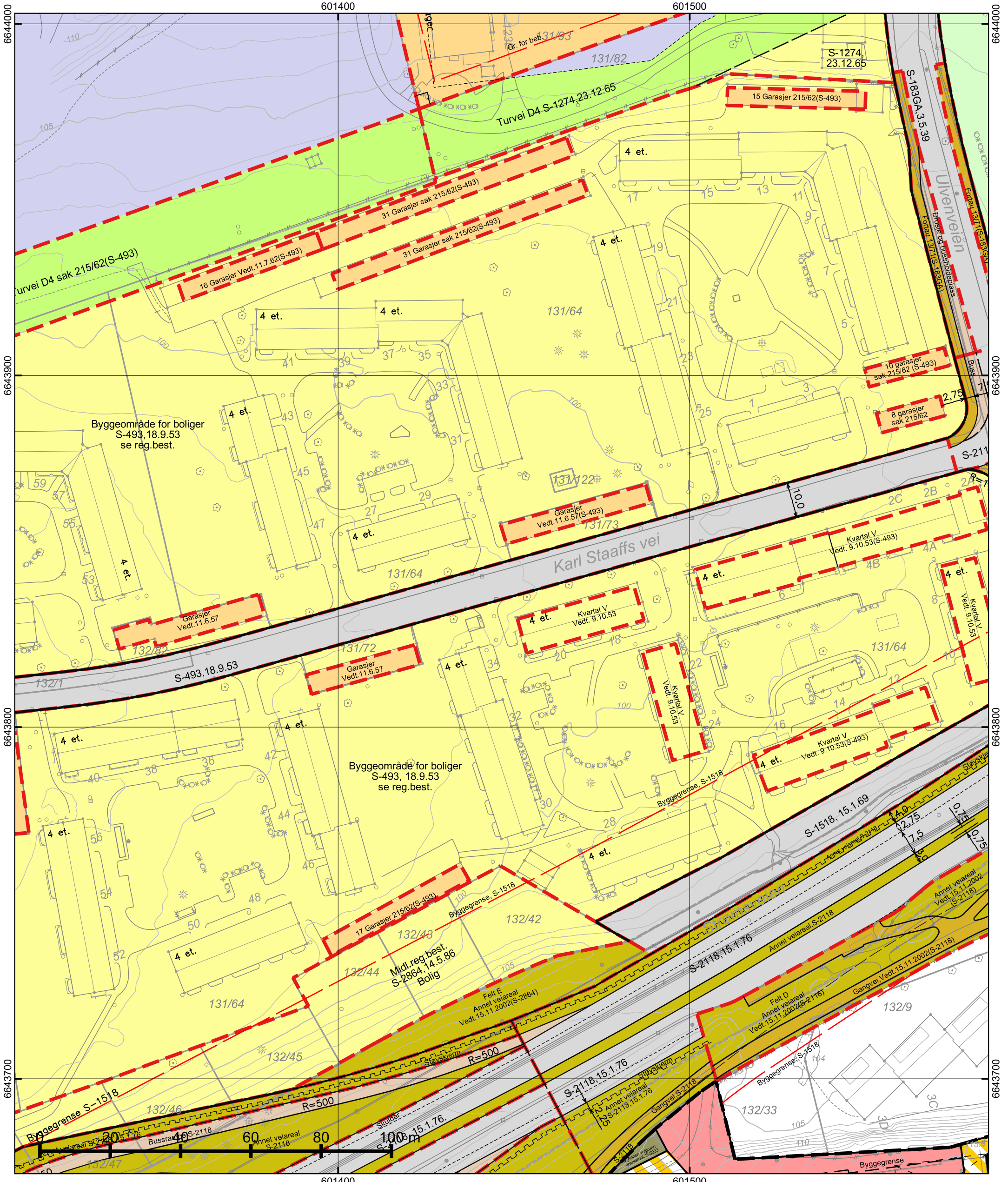
Karl Staaffs vei

Stensjøveien

Plan- og  
bygningsetaten



Produkt: 17.03.2026, Målestokk 1: 2000



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 17.03.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 154618/ 86528721	Deres ref.:
Adresse: Karl Staaffs vei 45	Kommentar:
Gnr/Bnr: 131/64	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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)


	41 - Turvei/skiløype
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	143 - Kontor/bolig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	151 - Lager m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	614 - Grav- og urnelund
	1163 - Institusjon
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal

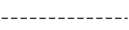
 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

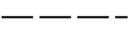
 76 - Felles underjordisk anlegg


 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)


 Plangrense (ny lov)


 RpRegulertHøyde

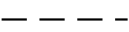
 Grense for bebyggelse

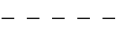
 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Bygg, kulturminner mm. som skal bevares

 Byggegrense

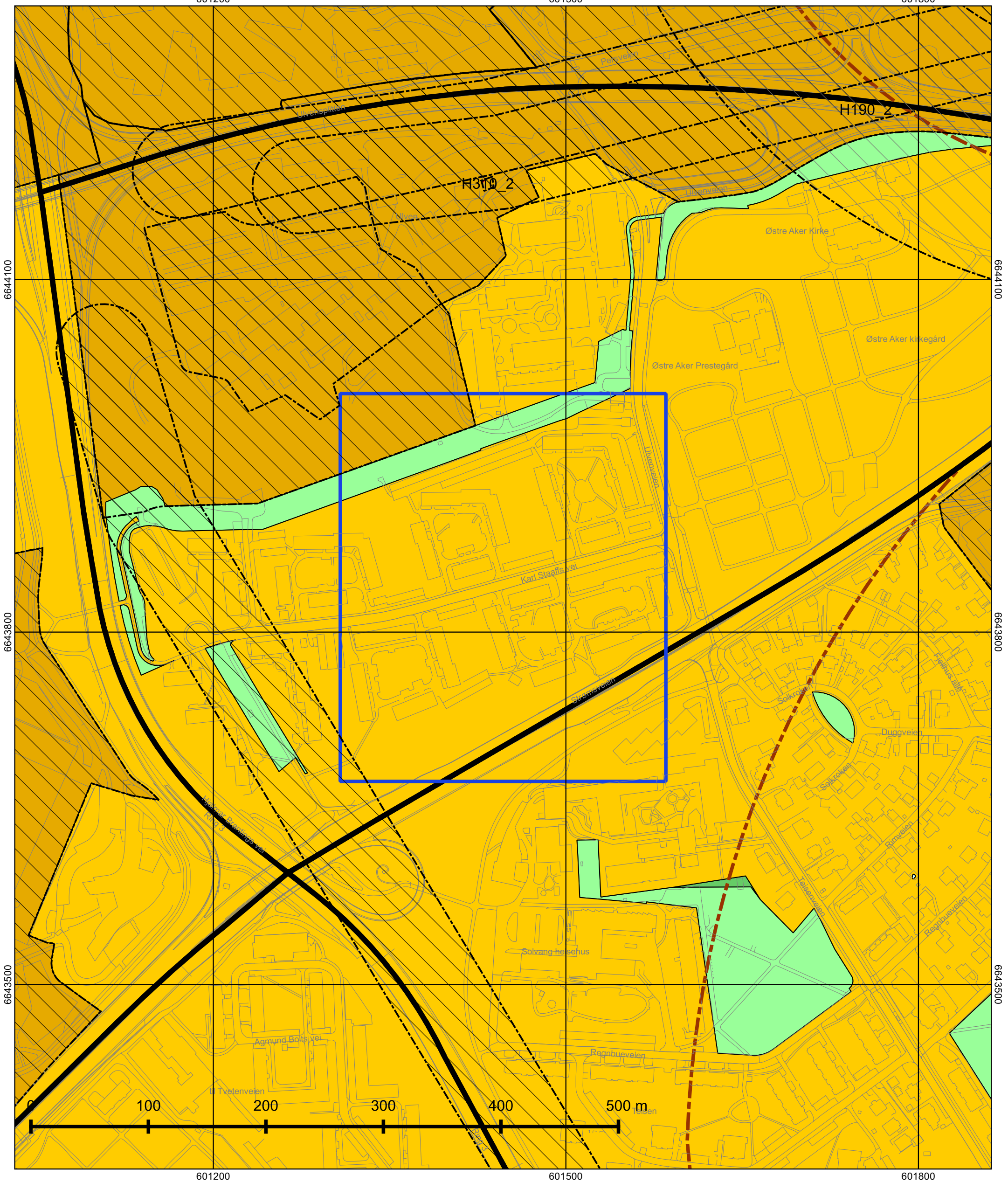
 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert støyskjerm

601200

601500

601800



601200

601500

601800

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 154618/86528721

Deres ref.:

## 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

## 1371

Forslag til regulering av busslommer langs deler av Ulvenveien og Persveien (vei 3325).

1371 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 13.01.1971

**Vedtatt av:** Bygningsrådet

**Vedtaksdokumenter:** [197102729](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-183GA, S-1634

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



## 21562

Forskyvning av turvei og plassering av garasjer på Ulven.gnr.131 bnr.2.

21562 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 10.04.1962

**Vedtatt av:** Byplanrådet

**Vedtaksdokumenter:** [196202617](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-493

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



## GJELDENE 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.



Oslo kommune



Ulven Borettslag  
Karl Staffs vei 6  
0665 OSLO

Steenfeldt-Foss, Per  
C/o Kr.Stensrud Og Søn A.S  
P.b. 18 Alnabru  
0614 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910102289	93/42299

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	1. oktober 1993

Arbeidssted : 131/0064 Karl Staffs vei 1-47 og 8-56  
Byggherre : Ulven Borettslag, Karl Staffs vei 6, 0665 OSLO  
Arbeidets art: UTSKIFTING BALKONG NY FASADEKLEDNING - BOLIGBLOKK


## FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge  
Seksjonsleder

  
Hans Andersen  
Avd.ing.II

Kopi til: Frank Haugen, c/o AS Veidekke, P.b.84 Ellingsrud, 1006 OSLO.



2/11-1960.

/EBA

Gnr. 131, bnr. 64, bl. 2, kv. III, Ulven.

53/2448

Nybygg

13/10-1960.

Våningshus

A/L Forsvarets Borettslag Ulven, v/ A/L Norske Boligbyggelags Landsforb  
Kr. Augustsgt. 6, Oslo

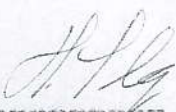
A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, Kr. Augustsgt. 6, Oslo.

Ingeniør Anders Aarflot, c/o Berntsen & Bøe, Universitetsgt. 12, Oslo.

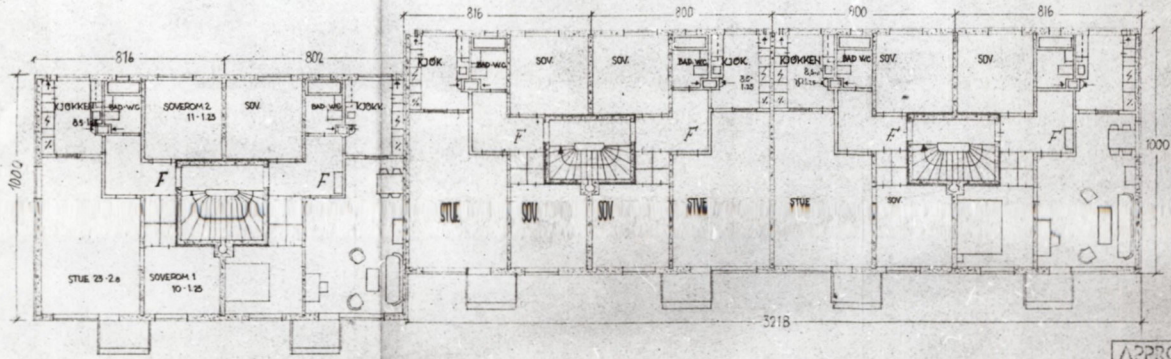
Murmester Olaf Sandberg,

"

"

  
XXXXXXXXXX  
distriktsingeniør  
H. Stangeland.

50  
60



APPROBERT  
 1 OKT 1953  
*R. Hansen*

2448

AL FORVARETS BOKSTYLLAD  
**ULVEN**  
 INDEL LÆSEBOK OG  
 A. KITTENTKONTORET  
 V3 BLOKK 2  
 (OG NR K3-2-16)

DATE	20	7	1953	RETTET	DAED
Plan 23 tets.					
98					
HAL 1 : 100			MUN K3-2-		



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

**Notat**

Til:

Dato: 24092013

Fra:

Saksbehandler: Sabina Trako

Saksnr: 199202246-12

**Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Karl Staaffs vei 43 - 47**

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
x	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

**Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.**

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS  
Postboks 24 Grefsen  
0409 OSLO

Dato: **16 JUNI 2005**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200401496-7  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Mari Helene Slagsvold

Arkivkode: 531

Byggeplass: KARL STAAFFS VEI 43-47 Eiendom: 131/64  
Tiltakshaver: Ulven Borettslag v/Styreleder Adresse: Karl Staaffs vei 6, 0665 OSLO  
Thomas Jahnsen  
Søker: AF Ragnar Evensen AS Adresse: Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

---

**FERDIGATTEST - KARL STAAFFS VEI 43-47**

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

---

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.


Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Bolig tett by, Elektronisk

  
Sindre Samsing  
For avdelingsenhetsleder

  
Mari Helene Slagsvold  
saksbehandler

**Kopi til:**

Ulven Borettslag v/Styreleder Thomas Jahnsen, Karl Staaffs vei 6, 0665, OSLO



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Bolig tett by, Elektronisk  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

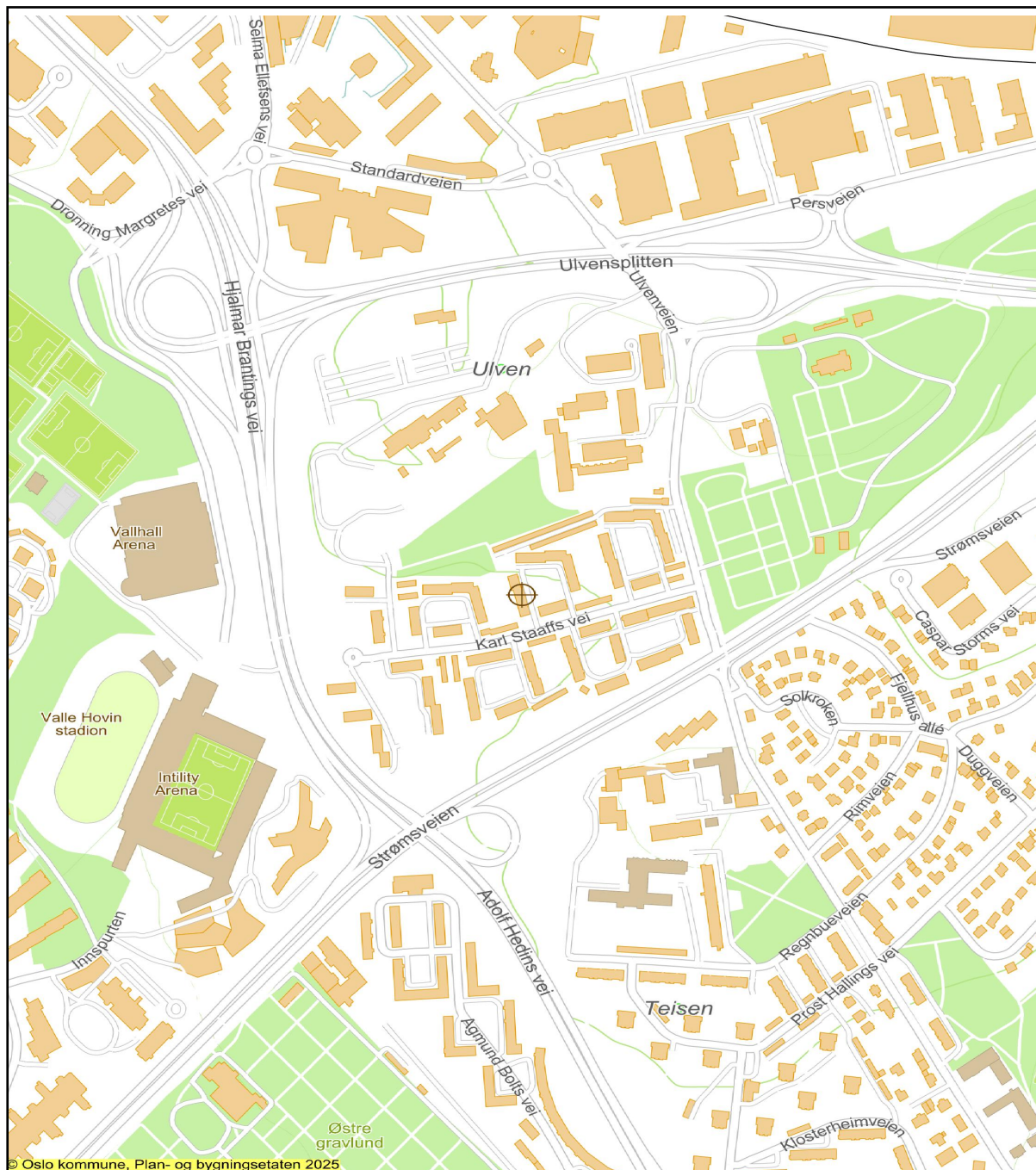
# Oversiktskart

Adr.: Karl Staaffs vei 45

Bydel : ALNA

Gnr bnr : 131 / 64

Skolekrets (2020/2021): Bryn



Dato: 17.03.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Ve

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom



## S-1518

Endret regulering for krysset Strømsveien-Store Ringvei og del av Strømsveien (Djupdal-slinjen) og del av Store Ringvei.(vei 600)

S-1518 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 15.01.1969

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [196901356](#)

**Lovverk:** PBL 1985 eller før

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





## S-2118

Endret regulering for del av Strømsveien i kryss med Hjalmar Brantingsvei (Store Ringvei) og Teisenveien/Ulvenveien - trafikkområde-samt fareområde- 45KV kraftledningstrase mellom Bryn og Ulven transformatorstasjoner.

S-2118 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 15.01.1976

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197601225](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** V151102, 15213

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



## S-493

Regulerings- og bebyggelseplan med vedtekter for deler av gnr.131 bnr.2 og gnr.132 bnr.1 m.v.

**Vedtaksdato:** 18.09.1953

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [195301491](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 21562, V110762, V110657, V191154, V091053, V081057

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Vedtekter for boligareal på del av gnr. 131, bnr. 1 + 2 mfl., Ulven og av gnr. 132, bnr.1 m.fl., Teisen.**

---

- § 1. Arealet skal bebygges med blokker i mur eller betong.
- § 2. Alle blokker skal innredes for vanlig boligbebyggelse. Blokkenes plassering og størrelse er vist på planen.
- § 3. Den nøyaktige gesimshøyde og eventuelle avtrapning fastsettes av byplankontoret i forbindelse med utstedelse av situasjonskart i M. 1:500. Ens takform og takvinkel gjennomføres for alle blokker.
- § 4. Tørkestativer anbringes i det fri og løses hagemessig med innhegning i form av pergola eller lignende.
- § 5. Det oppsettes felles antenneanlegg for hver bygning.
- § 6. Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsovner eller søppelnedkast idet utvendige søppelkasser ikke tillates.
- § 7. Samtlige blokker skal gis ensartet material- og fargebehandling som skal godkjennes av bygningskontrollen.
- § 8. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.
- § 9. Det tillates ikke oppsatt gjerder.
- § 10. I samtlige blokker forutsettes innredet gjennomgående leiligheter.
- § 11. Planerings- og beplantningsplan for hele anlegget i minste målestokk 1:200 skal foreligge samtidig med bygningstegningene.
- § 12. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.
- § 13. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
- § 14. Byplanrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtekters punkt 2-5 og 10 innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter oppstrukne rammer.
- Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.



## V091053

Ad. kvartal 5, A/L Forsvarets Borettslag, gnr.132 bnr.1,Ulven

V091053 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 09.10.1953

**Vedtatt av:** Byplansjefen

**Vedtaksdokumenter:** [195303363](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-493

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





## V110762

Instruks: Garasjer - A/L Forsvarets Borettslag,Ulven,gnr.131, bnr.2 (64)

V110762 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 11.07.1962

**Vedtatt av:** Byplansjefen

**Vedtaksdokumenter:** [196202565](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-493

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





## 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. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen [Planinnsyn](#), eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste [www.byggesak.com](http://www.byggesak.com).

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skravur markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

## 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 byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, 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.lovdatab.no](http://www.lovdatab.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. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

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](http://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](http://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 edelløvsog, kalkfurusog 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 edelløvsog, 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  
**Oslo 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>



## Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

## Informasjon om høyder i reguleringskart

### 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

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).