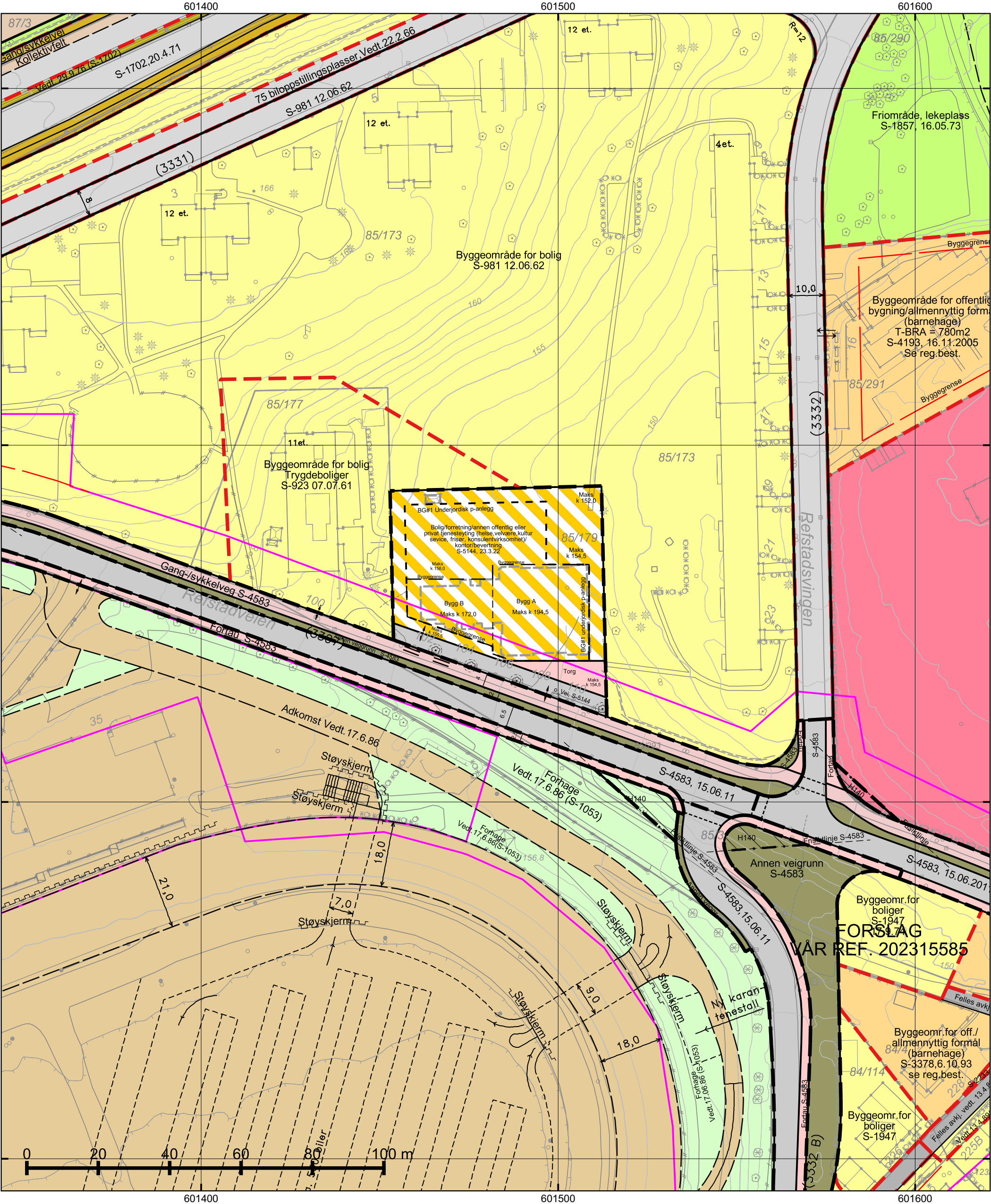




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 09.02.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

PlottID/Best.nr: 152898/ 86526458

Adresse: Refstadveien 102

Gnr/Bnr: 85/179

Deres ref.:

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

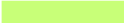
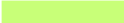
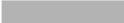
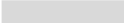
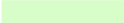
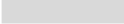
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

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)

	41 - Turvei/skiløype		Grense for bebyggelse
	43 - Anlegg for lek og opphold		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	71 - Felles parkering		Frisiktlinje
	78 - Forhage		Regulert fotgjengerfelt
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Regulert stoyskjerm
	149 - Offentlig/allmennyttig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	162 - Skole m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		Inn-/utkjøring
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Stenging av avkjørsel
	311 - Annet veiareal		Avkjørsel
	312 - Fortau		Eksisterende tre som skal bevares
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal

     RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynGrense

   RpSikringSone

 RpSikringGrense

 70 - Felles avkjørsel

 311 - Annet veiareal

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

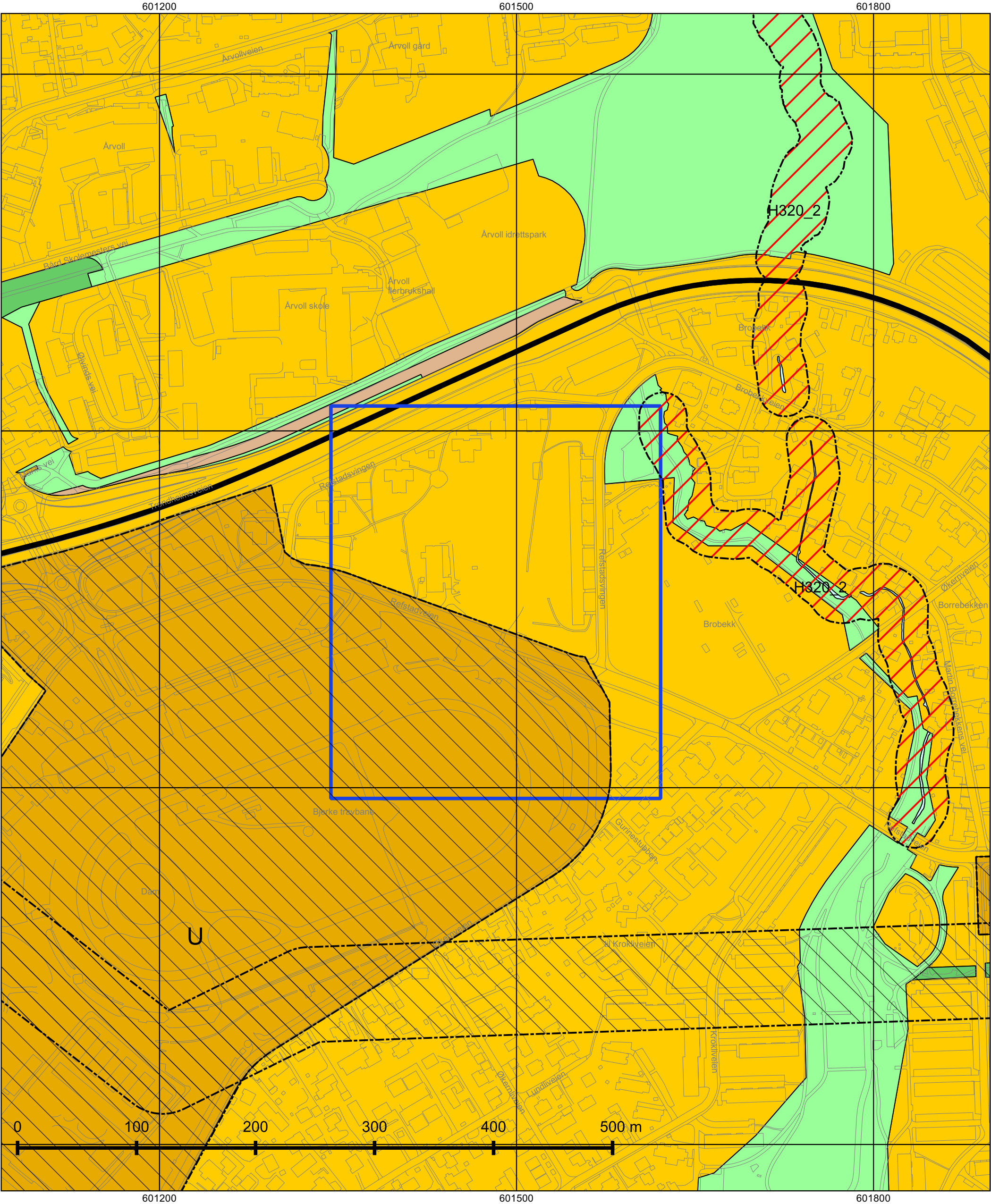
 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde





Oslo

Dato: 09.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152898/86526458
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>

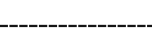
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

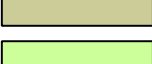
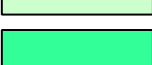
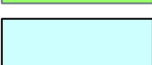
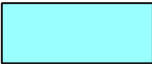
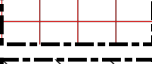
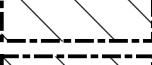
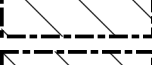
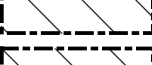
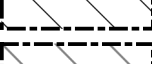
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	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

S-5144

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Refstadveien 102, Refstad

Vedtaksdato: 23.03.2022

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201715003](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.



Reguleringsplan for Refstadveien 102

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 85/179

Kartnummer ONO-201715003-1, datert 04.02.2020 og revidert 16.06.2021

Planens hensikt

Formålet med planen er å med utgangspunkt i Bjerkes identitet og bebyggelsesstruktur tilrettelegge for boliger, samt næringslokale mot Refstadveien og slik styrke Refstadveien som en bymessig gate i tilknytning til Bjerke.

Bestemmelser til arealformål

1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, service, frisør, konsulentvirksomhet)/kontor/bevertning (pbl. § 12-5)

1.1 Utnyttelse

Totalt bruksareal skal ikke overstige 6500 m² BRA. Parkeringskjeller, bodareal, trapperom og tekniske rom helt eller delvis under terreng medregnes ikke i BRA. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Det skal etableres minimum 200 m² BRA og maksimalt 600 m² BRA forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, service, frisør, konsulentvirksomhet) /kontor/bevertning i 1. etasje mot Refstadveien.

1.2 Plassering og høyder

All bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser, høyde- og bestemmelsesgrenser som angitt i plankartet. Der byggegrense ikke er vist er byggegrense lik formålsgrense. Maksimal høyder inkluderer takoppbygg og tekniske installasjoner innenfor maksimum 20 % av takflatens underliggende areal. For bygg B tillates det innenfor de øverste 4 meter kun takoppbygg og installasjoner på tak. Takoppbygg skal ligge minimum 2 meter tilbaketrukket fra fasadeliv mot Refstadveien. Det tillates plantekar, pergolaer, sol- og vindavskjerming og transparent rekkverk også oppført innenfor maks kotehøyder. Utearealer skal opparbeides landskapsmessig med størst mulig grad av jevn stigning innenfor maksimale koter som angitt på plankartet.

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulert byggegrense og inntil 1 m fra eiendomsgrense.

Plassering skal tilrettelegges for fremkommelighet for nød- og nyttetransport.

1.3 Utforming av bebyggelsen

Generelt

Bebyggelsen skal utformes som ett tårn med tilhørende lamell langs Refstadveien. Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging, og ha materialbruk med høy kvalitet.

Bygg A - Tårnbebyggelse

Maksimal bredde på tårnbebyggelsen skal være 25 m i alle retninger, inkludert balkonger. Fasaden skal utformes med inntrukne partier og detaljering/materialbruk som understreker relieffvirkning. Fasademateriale skal være i lyse fargetoner, tilpasset omkringliggende bebyggelse. Minimum hver 4. etasje skal det være sprang i fasadeliv i form av inntrekninger og utkrageringer som understreker relieffvirkningen på tårnets fasade. Sprang i fasadeliv skal være minimum 1,5 meter.

Balkonger kan krage inntil 2,5 meter utover fasadeliv. Balkonger tillates utkraget inntil 1 m over byggegrense, men ikke over formålsgrense. Balkonger tillates ikke plassert over hverandre i samme

utstrekning over mer enn 6 etasjer. 40% av balkonger skal ha integrerte plantekasser. Plantekasser skal utformes som en integrert del av balkongenes rekkverkutforming.

Det skal etableres et fellesareal i 1. etasje i nær tilknytning til inngangsparti på minimum 50 m² BRA i form av et fellesrom, festlokale eller tilsvarende.

Areal for Forretning/Kontor/Beverting/Annen privat/offentlig tjenesteyting skal ligge i 1. etasje, være henvendt mot torget og ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass.

Bygg B - Lamellbebyggelse

I første etasje mot Refstadveien skal leiligheter i lamell være over to plan. Det skal etableres felles takhager, takterrasser og grønne tak. Felles takterrasser skal tilrettelegges for opphold og variert utforming gjennom bruk av vegetasjon og møblering. Det skal etableres fellesfunksjoner i tilknytning til uteoppholdsareal på tak som felles utekjøkken, toalett og felles oppbevaring. Det skal etableres pergola med tett tak som sikrer ytterligere oppholdskvaliteter på takterrassen. Rekkverk på takterrasser skal trekkes tilbake fra fasade med minimum 1 meter og ha en åpen/transparent utforming (glass/spiler el.).

Parkeringskjeller

Port til parkeringskjeller skal plasseres vest i bygg B og utformes som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk. Parkeringskjeller skal plasseres under nytt terreng innenfor bestemmelsesområde BG#1 underjordisk p-anlegg og tillates ikke eksponert i utearealene.

1.4 Bokvalitet

Maksimum 35% av leilighetene skal være 35-50 m² BRA. Det tillates ikke leiligheter med areal under 35 m² BRA. Minimum 40% av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20% kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke ensidige orienterte leiligheter mot nord. Leiligheter i lamellbebyggelse skal være gjennomgående.

1.5 Krav til utearealer

Felles uteoppholdsareal skal være minst 20% av total BRA for bolig. Minst 75% av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk. Minst 80% av uteareal på terreng eller lokk på/over gateplan skal være samlet felles uteareal (SFUA). 50% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20.

Felles uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for lek og aktivitet for alle aldersgrupper og ha et grønt preg.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Utearealene skal bearbeides landskapsmessig og fremstå som en naturlig forlengelse av omkringliggende grøntområder med vekt på å begrense bruk av støttemurer. Mot tilgrensende uteområder til gnr/bnr 85/173 skal terrengovergang tilpasses omkringliggende terrengnivå og bruk av støttemurer, gjerder e.l. tillates ikke. Ny vegetasjon skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Minst 50% av uteoppholdsarealet skal ha minimum 1 m jorddybde.

Det skal skilles mellom private og felles uteoppholdsarealer med hekk/vegetasjon. Mot Refstadveien skal det etableres forhager med bredde på minimum 2 m.

1.6 Gangvei

Langs planområdets østre ytterkant skal det opparbeides en gangforbindelse med minste bredde tilsvarende eksisterende gangvei som knytter eksisterende gangvei nord for planområdet med torg og fortau. Arealet mellom gangvei og ny bebyggelse skal beplantes for å skjerme for innsyn.

1.7 Blågrønn faktor

Frem til norm for blågrønn faktor er vedtatt av bystyret, skal metodikken for beregning av blågrønn faktor benyttes og total blågrønn faktor skal tilfredsstillende 0,8. Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor gjelde.

1.8 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligbebyggelse. Planen skal dokumentere: uteoppholdsareal, utforming og materialbruk i sittegrupper, lekeapparater, gjerder, leegger og støttemurer, andre konstruksjoner, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, plassering og håndtering av renovasjon, løsning for lokal og åpen overvannshåndtering og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt terrengtilpasning mot naboeiendommer, eksisterende trær som bevares/felles, nye trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

1.9 Avkjørsel og varelevering

Planområdet skal ha avkjørsel og varelevering fra Refstadveien som vist med pil på plankartet.

1.10 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal være felles dypoppsamlere og etableres i tilknytning til avkjørsel. Renovasjonsanlegget skal plasseres slik at den ikke virker dominerende, og vanskeliggjør friskt eller ferdsl for fotgjengere.

1.11 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:

0,4-0,8 plasser per 100 m² BRA bolig
Fra 9,1 til 14 plasser per 1000 m² BRA forretning
Fra 4,9 til 8,4 plasser per 1000 m² BRA kontor
Fra 0,7 til 3,5 plasser per 10 seter for bevertning

Sykkel:

3 plasser per 100 m² BRA bolig
Fra 12 plasser per 1000 m² forretning
Fra 15 plasser per 1000 m² kontor
Fra 3 plasser per 10 seter for bevertning

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

Minimum 50 % av plassene skal ha overbygg. Om parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlåst.

Det skal avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstrautstyr.

1.12 Miljøfaglige forhold

1.12.1 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Det tillates etablert bolig i rød og gul støysone under forutsetning av at minst ett soverom og halvparten av rom til støyfølsomt bruksformål har minst ett vindu mot stille side. Boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under grenseverdi. Det tillates bruk av fasadetiltak som lokale skjermer foran luftevindu, vinduer med støyreduksjon, hel eller delvis innglassing av balkong, eller tilsvarende, for å oppnå krav til støynivå utenfor luftevindu forutsatt at tiltakene er visuelt integrert i utformingen av bygget. Innglassing av balkong og vinduer med støyreduksjon som fasadetiltak tillates på maksimalt 10% av leilighetene.

1.12.2 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.12.3 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Mindre nedbørsmengder skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av blant annet grønne tak, trær og permeable flater og dekker. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av blant annet regnbed eller grøfter som tåler midlertidig oversvømmelse. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tiliggende arealene.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

~~1.12.4 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser~~ ~~Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.~~

~~Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.~~

~~Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.~~

~~Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.~~

Planens fellesbestemmelse 1.12.4 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser er opphevet av Statsforvalteren, ref. vedtaksbrev av 20.12.2022.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Veg

Vegen skal være offentlig. Areal for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal avsettes til fremtidig utvidelse av Refstadveien.

2.2 Torg

Torg skal opparbeides allment tilgjengelig. Torg skal opparbeides som en naturlig forlengelse av tilgrensende fortau med beplantning, møblering og sykkelparkering som understreker arealet som et mindre torg med offentlig karakter. Avgrensning av arealet mot fortau ved bruk av gjerder, beplantning eller lignende tillates ikke.

2.3 Bevaring av trær

Trær som skal bevares, er markert på plankartet og tillates ikke fjernet. Det skal settes av tilstrekkelig plass i plan og dybde til at rotsystem og krone kan utvikle seg. Treets rotsone regnes som største omkrets av treets krone. Trærne og deres rotsoner skal beskyttes i byggefasen. I anleggsperioden for ny bebyggelse skal det etableres ferdselsfri sone rundt treet med byggegjerde langs sikringssonens ytterkant. Trær som på grunn av byggearbeider må fjernes eller dør skal erstattes med nye trær av samme størrelse av samme art på samme sted.

2.4 Rigg- og marksikringsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en rigg- og marksikringsplan som skal redegjøre for eventuelle sikringstiltak for trær som skal bevares. Før graving i 5 meters avstand fra trærnes stamme skal trærnes rotsystem kartlegges ved prøvegraving eller annen hensiktsmessig måte med sertifisert arborist til stede.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

3 Bestemmelsesområde BG #1 (underjordisk p-anlegg)

Parkeringsanlegg skal etableres under terreng innenfor bestemmelsesgrense BG#1 underjordisk p-anlegg.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før igangsettingstillatelse

4.1 Refstadveien

Refstadveien: Før det gis igangsettelsestillatelse for boligene skal Refstadveien være sikret opparbeidet i henholdt til Planprogram med veiledende plan for offentlige rom for Bjerke.

4.2 Kryss Refstadveien/Økernveien

Kryss Refstadveien/Økernveien: Før det gis igangsettelsestillatelse for boligene skal krysset Refstadveien/Økernveien være sikret opparbeidet i henholdt til Planprogram med veiledende plan for offentlige rom for Bjerke.

5 Før bebyggelse tas i bruk

5.1 Uteoppholdsarealer

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal uteoppholdsarealene være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen.

5.2 Blågrønne tiltak

Før det gis midlertidig brukstillatelse til boligene, skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

5.3 Overvann

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal overvannstiltak være ferdig opparbeidet.

5.4 Torg

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal torget være ferdig opparbeidet.

5.5 Gangvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal gangveien øst i planområdet som ligger mellom gnr/bnr 85/173 og Refstadveien 102 være ferdig opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 23.03.2022 sak 76.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 04.04.2022, rettet 04.05.2022