Naturvernforbundet
Oslo Nord

Naturvernforbundet
Oslo og Akershus

Til: **Plan- og bygningsetaten,** postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Ref. PBE saksnummer 2026/10807

Kopi: Bydel Nordre Aker, postmottak@bna.oslo.kommune.no
Bymiljøetaten v/Terje Laskemoen, postmottak@bym.oslo.kommune.no
Byråd for miljø og samferdsel, Marit Vea, postmottak@byr.oslo.kommune.no

Oslo, 28. oktober 2026

Gnr 51 bnr 5 i Oslo: Forslag om boliger i naturområde ved Sognsvannsbekken må avvises og området må sikres som grønnstruktur i kommuneplanens arealdel

Naturvernforbundet Oslo Nord og Naturvernforbundet i Oslo og Akershus (NOA) viser til bestilling av forhåndskonferanse byggesak fra Saloto AS v/Jan Rune Hetle, datert 24.09.2026. Tiltakshaver foreslår å bygge 9 rekkehus *«plassert mot vestlig tomtegrense og utenfor 20-metersonen fra Sognsvannsbekken»* på gbnr 51/5, Gaustadveien 25.

Sammendrag

- Naturvernforbundet ber om at byggesaken avvises. Foreslått utbygging vil ødelegge og forringe verdifull natur (naturtype med B-verdi) i det grønne beltet langs Sognsvannsbekken, i strid med kommuneplanens arealdel.
- Foreslått utbygging vil i alle tilfeller kreve utarbeidelse av reguleringsplan.
- Naturvernforbundet foreslår at området vernes i medhold av naturmangfoldloven, som del av kantvegetasjonen og kulturlandskapet langs Sognsvannsbekken.
- I påvente av verneprosess og formelt vern ber vi om at eiendommen i sin helhet settes av til arealformål «grønnstruktur» med underformål «naturområde» i kommuneplanens arealdel.

Mangel ved bestillingen: Det opplyses ikke om naturtypen av B-verdi på eiendommen
Hele eiendommen er del av naturtypen Sognsvannsbekken Ø (Snippen) - Lok.nr. 1419 – vurdert til B-verdi. Dette helt vesentlige faktum er ikke nevnt i bestillingens omtale av naturverdier (pkt. C).

I henhold til gjeldende kommuneplanens arealdel § 7.6 (2) skal det «foreligge særlige grunner for å tillate tiltak som kan forringe naturverdier» i områder hvor det er registrert naturverdier med regional verdi (B-områder). I forslag til ny kommuneplanens arealdel er ordlyden videreført i planbestemmelse 10.2.

Bygging av 9 rekkehus er på ingen måte et formål som hjemler unntak fra bestemmelsen.

Nylig vedtatt byutviklingsstrategi understreker at naturen i byggesonen skal bevares
Oslo kommunes byutviklingsstrategi, vedtatt i april 2025 som del av kommuneplanens samfunnsdel, slår fast at kommunen skal *«bevare og styrke natur, grønnstruktur og karbonrike arealer»*, herunder «*sikre byens parker, grønnstruktur, naturverdier og verdifulle naturlige karbonlagre mot nedbygging»* og *«gjennomføre tiltak som gjør det mulig å bli en arealnøytral kommune»*.

Oslo kommunes handlingsplan for biologisk mangfold inneholder tiltak om å innføre prinsipp om arealnøytralitet i kommuneplanens arealdel.

I forslag til ny kommuneplanens arealdel – Oslo mot 2040 – er målet om bevaring av natur og grønnstruktur fulgt opp med bl.a. planbestemmelse 10.3 om arealnøytralitet og planbestemmelse 10.2 om bevaring av kartlagte naturtyper.

Initiativet må ses i sammenheng med andre byggeplaner på Haugerudmorenen
Vi viser til forslag om utvidelse av Kringsjå idrettspark fremmet i 2024 av IL Koll og Nordberg Tennisklubb v/Arne Nesset og Jan Rune Hetle, ref. PBE saksnummer 202455077.

De to forslagene vil bygge ned hver sin del av naturtypen Sognsvannsbekken Ø, og må vurderes samlet, jf. naturmangfoldloven § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning).

Forslagene vil også medføre at Haugerudmorenen – en del av Akertrinnet – ødelegges.[1]

Byggeplanen utløser krav om reguleringsplan
Vi viser til PBEs vurdering av krav om reguleringsplan for forslag om utvidelse av Kringsjå idrettsanlegg, på nabotomten mot øst, i referat fra planforhåndskonferanse 22.08.2024:

> *«Store deler av området er naturtype B-område med regional verdi. Utbygging her vil føre til negative virkninger for verdifull vegetasjon, som da vil utløse plankrav i henhold til bestemmelse § 3.2.»*

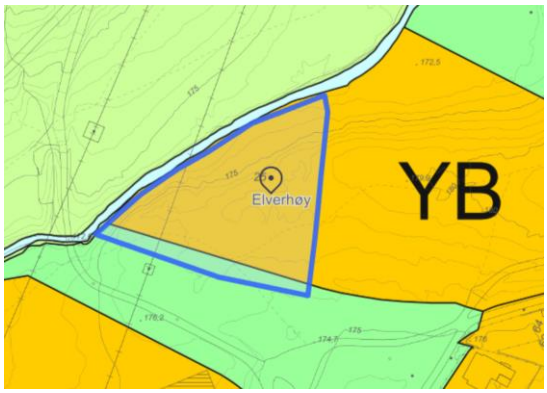
Plan- og bygningsetaten konkluderer med at forslaget om utvidelse av Kringsjå idrettspark utløser krav om detaljregulering.

Naturvernforbundet legger til grunn at samme vurdering må gjøres gjeldende for forslaget om boliger på gnr 51 bnr 5. Tiltaket kan ikke tillates uten en detaljreguleringsplan, jf. pbl § 12-1, tredje ledd og kommuneplanens bestemmelse § 3.2.

Planstatus arealbruk
I gjeldende kommuneplan har tomten arealformål «bebyggelse og anlegg, fremtidig» og «grønnstruktur» (venstre kartutsnitt under).



Planstatus i gjeldende KPA



Planstatus i forslag til ny KPA (2026)

Ved 2023-høringen av arealplanen var en lik avgrensning av eiendommen avsatt til «bebyggelse og anlegg (K3)». Vi viser til PBEs vurdering av planstatus til forslaget om utvidelse av Kringsjå idrettsanlegg, på nabotomten mot øst, i referat fra planforhåndskonferanse 22.08.2024:

[1] Hammer, Øyvind. *Uttalelse om geologiske naturverdier i Haugerudmorenen, Oslo.* Lenke.

«I forslag til ny kommuneplans arealdel som var på høring høst/vinter 2023, er området foreslått avsatt til samme formål som gjeldende kommuneplan: bebyggelse og anlegg (K3) og grønnstruktur.

K3 åpner for utvikling i prioriterte stasjonsnære områder. Dette området er ikke et slik område og forslag til ny kommuneplan legger da opp til at i øvrige deler av K3-områdene skal eksisterende arealbruk som hovedregel videreføres. Eksisterende arealbruk er i dag grøntområder.»

I forslag til ny kommuneplanens arealdel (høring 2026) har tomten arealformål «bebyggelse og anlegg» (YB – ytre by) og «grønnstruktur». Planbeskrivelsen oppgir at *«hensikten med områdekategorien Ytre by er å tydeliggjøre et begrenset utviklingspotensial i denne delen av byen. Eksisterende arealbruk skal som hovedregel videreføres»* (s.15).

Eksisterende arealbruk er i dag natur/grøntområder. Naturvernforbundet legger til grunn at eksisterende arealbruk skal videreføres.

Forholdet til regional plan: Bevaring av natur skal være en føring for arealutviklingen
Vi vil påpeke at ny regional areal- og mobilitetsplan for Oslo og Akershus foreslås bevaring av natur og jordbruksarealer å være et premiss og «en føring for arealutviklingen» (Strategi 1), med retningslinjer om at nedbygging av viktig natur skal unngås og at kommunene bør fastsette mål om arealnøytralitet i kommuneplanen.

Behov for planvask av KPA og formelt vern for å sikre naturen i byggesonen
Forslaget om boligbygging på gnr 51 bnr 5 understreker behovet for bedre sikring av gjenværende ubebygde natur- og friluftsområder i byggesonen i Oslo.

Det er behov for planvask av arealformål i kommuneplanens arealdel (KPA):

- Bymiljøetaten (BYM) har i sin uttalelse av 20.08.2026 til revisjon av kommuneplanens arealdel – Oslo mot 2040 – foreslått at naturtypen i planområdet settes av til arealformål «grønnstruktur» i kommuneplanens arealdel (KPA), jf. BYM-uttalelsens vedlegg 3 (side 15), sammen med en rekke andre tilsvarende innspill.
- NOA ber i uttalelse datert 24.08.2026 til høringen av kommuneplanens arealdel om en systematisk gjennomgang av gjenværende grønne arealer (herunder kartlagte naturtyper og friluftslivsområder), med mål om å sikre alle slike arealer som «grønnstruktur» i kommuneplanens arealdel. I tillegg til å sikre viktige restarealer av intakt natur i byggesonen for naturmangfold og rekreasjon, vil en slik systematisk synliggjøring av byens «grønnstruktur» i KPA forebygge uønskede planinitiativ og byggeforslag på 'feil' arealer og dermed kunne spare kommuneadministrasjonen for omfattende unødvendig ressursbruk.

Det er behov for forutsigbar og varig sikring gjennom vern etter naturmangfoldloven:

- Naturvernforbundet har tatt til orde for vern av Haugerudmorenen og Sognsvannbekken med kantsoner og tilgrensende kulturlandskap. Underskriftskampanjen Ja til vern av Sognsvannsbekken har vakt stort engasjement og signaturene vil senere bli overlevert Oslos miljøbyråd og Miljødirektoratet.

Med vennlig hilsen

NATURVERNFORBUNDET I OSLO NORD

Henrik Hovland (sign.)
Styreleder

NATURVERNFORBUNDET I OSLO OG AKERSHUS (NOA)

Berit Lid Scharff (sign.)
Styremedlem, leder av arealgruppa