

Oslo, 16. august 2021

Høringsuttalelse. Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by.

Groruddalen Miljøforum (GM) er tilfreds med at den eksisterende reguleringsplanen for småhusområder i Oslos ytre by skal revideres. Dette har det vært behov for lenge. Småhusplanen dekker ca. 28.000 eiendommer i hele Oslo, og alle fire bydelene i Groruddalen er berørt; Stovner, Alna, Grorud og Bjerke. GM har merket seg følgende fra Plan- og bygningsetatens (PBE) skrivet fra juni i år: *«Kommunens mål er å ivareta historiske og grønne kvaliteter i disse områdene. Småhusområdenes karakter skal bevares og den reviderte planen skal bidra til å skjerme områdene for ytterligere fortetting. Når det likevel bygges nytt, skal det legges til rette for at dette gjøres på mer klimavennlige måter enn i dag. ...I bestillingen fra byrådet er vi bedt om å sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen. Det er flere grunner til at det er viktig å bevare vegetasjon og særlig trær. Vegetasjon fremmer god helse og trivsel. I tillegg er vegetasjon viktig for biologisk mangfold, karbonlagring, luftkvalitet og overvannshåndtering.» I tillegg: å gjøre inngrepene i terrenget mindre når det bygges nytt».*

GM vektlegger i sine høringsuttalelser trafikk-, miljø- og støyutfordringer samt tiltak som fremmer gode bomiljøer og/eller bedrer kvaliteten i eksisterende områder. I forbindelse med revisjonen av småhusplanen bygger vi på erfaringer og innspill fra velforeninger og enkeltpersoner over flere år.

Etter GMs syn har reguleringsbestemmelsene i småhusplanen åpnet for en uønsket utvikling i fortettingen av småhusområdene. Bestemmelsene har gitt profesjonelle utbyggere for «frie hender». Dette har ført til utbygginger som ikke er til bomiljøets og nærmiljøets beste.

Rådet for byarkitektur har i et avisinnlegg bla pekt på at man har fått en bit-for-bit-utvikling; dvs. enkeltutbygginger i hager uten overordnede føringer. Utviklingen har skjedd på enkelteiendomsnivå uten tanke en helhetlig tilnærming til et område. Småhusområdenes grøntarealer er ofte de private hagene, og en utbygging her gir tap av grøntareal og små utearealer til de nye boligene. Områdene vil kunne mangle sammenhengende grøntområder og plass for fellesrom og møteplasser.

En mulig løsning framover kan være å se avgrensede områder under ett; at det ikke lages en småhusplan for hele Oslo ytre by. Enkeltområder tas ut av dagens småhusplan, og det åpnes for å lage detaljreguleringsplaner for avgrensede

småhusområder for bla å sikre grøntområder og fellesfunksjoner. Dette kan også være aktuelt når flere naboeiendommer skal utbygges, men også ved utvikling av nye områder ved kollektivknutepunkter, ved verne- og kulturminneformål, ved behov for utbygging av seniorboliger.

Dagens regelverk har ført til press om flest mulig hus på en tomt. Dette har bla ført til høye, smale og kasseformete hus med 9 m opp til mønet og med dobbeltgarasje i 1. etg. Det er ønskelig å få stoppet slike utbygginger. En generell måte å endre denne situasjonen på, kan være å redusere utnyttelsesgraden (BYA). Denne er i dag 24% av tomtas størrelse. F.eks. kan denne settes til 20%. En slik endring vil gi flere muligheter. Dette vil bla kunne gi større uteområde på den enkelte tomt. Mange merknader til dagens nabovarsler fra utbyggere er at utbyggingen har negative virkninger for solforhold og skaper skygge hos naboene. Det bør vurderes om plassering av og høyde på nye hus skal tilpasses, når det gir slike konsekvenser for nabobebyggelsen. Hensynet til naboer bør i større grad vektlegges i de nye bestemmelsene.

En begrunnelse for å justere småhusplanen er å sørge for et bedre vern av trær. I dag er det bare trær med over 90 cm omkrets en meter over bakken, som er sikret vern. Dette kan ha ført til hogging av øvrige trær på en tomt. Man bør vurdere tomtearealet nøye med hensyn til ivaretagelse av eksisterende trær og terrengformasjoner. Hvis det er nødvendig å hogge for å få en fornuftig utnyttelse av en tomt, må det stilles krav om nyplanting. GM er enig i at inngrepene i terreng bør bli mindre enn hva dagens bestemmelser åpner for. Ut fra et klimaperspektiv bør det også stilles krav i småhusplanen om håndtering av overvann på egen tomt.

Som nevnt har det foregått en fortetting uten å se nærmere på konsekvenser for nærmiljøet og for offentlig infrastruktur, som veier og fortau, vann og avløp, møteplasser og lekeplasser, grønnstruktur osv. Denne er ikke nødvendigvis utformet til å dekke veksten av boliger i et område. Slike hensyn bør ivaretas bedre i en ny småhusplan. Samtidig bør det vurderes om utbyggere bør bidra økonomisk med grunneierbidrag til utvidelse av nærliggende veier/fortau, f.eks. ved tomter med 10 boliger og mer. Det bør ikke være mulig å fradele i mindre tomter for å unngå et slikt krav.

Den nye parkeringsnormen i Oslo stiller ikke minimumskrav til parkering på egen eiendom. Dette blir uheldig for småhusområder. Regelen om parkering på egen eiendom bør integreres i bestemmelsene for småhusplanen. Risikoen blir ellers stor for parkering ute i villaveiene.

GM slutter seg til synspunktet om at dagens riving av fullt brukbare eneboliger er ressursløsning. I disse bevaringstider bør det finnes en måte for å verdsette eksisterende boliger for å begrense omfanget av riving.



Ifølge skrivet fra juni i år er tidsskjemaet at det skal utarbeides et revidert forslag i løpet av høsten 2021 som kommer på høring i første del av 2022. Saken skal til politisk behandling høsten 2022. GM mener at dette blir et for stramt tidsskjema, når man også skal sørge for en tilfredsstillende medvirkningsprosess. For øvrig bør bydelsutvalgenes synspunkter tillegges stor vekt.

GM vil avslutningsvis oppfordre PBE om framover å ha en mer restriktiv praksis med dispensasjoner fra dagens bestemmelser, inntil det foreligger et nytt regelverk.

Med vennlig hilsen
For Groruddalen Miljøforum

Ragnar Torgersen
Styremedlem

Reidunn Myster Beier
Varamedlem

Kopi:

Akers Avis Groruddalen
Bydelene Stovner, Alna, Grorud og Bjerke
Oslo Velforbund
Velforeninger som er medlem i GM