

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo, 30. mai 2022

Høringsuttalelse. Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen).

Revisjon av småhusplanen gjennomføres som en videreføring av gjeldende plan (S-4220). Revisjonen skal i henhold til bestillingen gjennomføres med utgangspunkt i følgende føring: «Småhusområdene må i større grad skjermes for ytterligere fortetting, og utbygginger bør skje med sterkere vern av de grønne verdier i områdene.» Hovedmålsetting med revisjonen er å ta bedre vare på de grønne verdiene i småhusområdene, og å bevare områdenes karakter og historiske kvaliteter. Planrevisjonen skal samtidig, forenkle og klargjøre aktuelle reguleringsbestemmelser med sikte på enklere byggesaksbehandling.

Grønne verdier er også et virkemiddel for mer overordnede mål knyttet til klima, overvannshåndtering, biologisk mangfold, sosial bærekraft, folkehelse, kvaliteter i boligområdene og liknende. I tillegg: Bevare det naturlige landskapet og eksisterende topografi, og legge til rette for mer klimavennlige utbygginger. Planområdet omfatter 28.300 eiendommer i 13 bydeler, heriblant Groruddalsbydelene Alna, Bjerke, Grorud og Stovner.

De viktigste endringene i forslaget fra Plan- og bygningsetaten (PBE) er redusert tillatt tomteutnyttelse, innføring av minimum tomtestørrelse per boenhet og andre endringer som ivaretar åpenhet og bevarer trær, terreng og vegetasjon i større grad enn i dag. Utbyggingspotensialet på den enkelte tomt blir lavere, og en del tomter vil miste sine muligheter til fortetting. De foreslåtte endringene samlet vil bidra til redusert utbyggingspress i planområdet

Groruddalen Miljøforum (GM) vektlegger i sine høringsuttalelser trafikk-, miljø- og støytfordringer samt tiltak som fremmer gode bomiljøer og/eller bedrer kvaliteten i eksisterende områder.

GM mener bestemmelsen om tomtestørrelse bør ha åpning for fleksibilitet, i den grad det er snakk om familietun med felles uteareal. Et absolutt krav til 600m² tomt/1200m² for to hus kan bli rigid i slik sammenheng. Dette kravet må kunne ses i sammenheng med forslaget til redusert utnyttelsesgrad (BYA) fra 24 % til 16 % og krav om minsteavstand på 8 m mellom bygninger. Her bør det finnes mulighet for å utøve en viss fleksibilitet innenfor disse kravene.

GM tiltrer forslaget om at de boligtyper som skal tillates innenfor planen er enebolig som hovedboenhet, tomannsbolig med to hovedboenheter og tremannsbolig med tre

hovedboenheter inkludert kjedet bolig og rekkehus. Rekkehus med fire boenheter skal ikke lenger tillates. I forslaget angis det videre at man kan etablere sekundærleilighet i samme bygning som hovedboenheten. Dette siste er ikke regulert i gjeldende småhusplan, og kan ha bidratt til det økende problemet med “hyblifisering” i småhusområdene; dvs. utleie av rom inne i eneboliger osv. Forhåpentligvis kan man få bedre styring og kontroll med dette gjennom en revidert småhusplan.

Grønnstruktur i småhusområdenes byggesone består av store og små naturpregede områder og «eplehager», og terrenginngrep kan føre til tap av grønnstruktur. Blågrønn struktur foreslås sikret gjennom krav til at min. 60 % tomteareal skal være grøntareal, noe som vil bidra til å opprettholde det grønne preget. GM vil også foreslå at, der det er mulig, legges eiendommens grønne uteareal «mot hverandre» for å øke strøkets grønne opplevelse/parkfølelse.

GM er tilfreds med at trær gis et styrket vern i planen. Trær over 90 cm i stammeomkrets skal bevares. Felling av store trær tillates bare når de utgjør en fare for liv, helse eller vesentlig skade på materielle verdier. Plassering av nye bygg må generelt tilpasses eksisterende trær. GM støtter også bestemmelsen om at alt utendørs oppholdsareal skal være på bakkenivå og ikke på taket.

Takhøyder endres i revidert planforslag. Maks. mønehøyde foreslås til 8 m mot dagens 9 m. GM støtter dette. Forhåpentligvis unngår man mer kassepregede hus.

Å fjerne krav til parkering på eiendommene i småhusområdene kan etter GMs mening gi en stor utfordring med parkering i lokalveiene med tilhørende problemer for ferdsel og drift. Det kan fortsatt tillates parkering på eiendommen, men da medregnes dette med 18 m² pr plass. Det foreslås fire sykkelplasser pr boenhet.

GM er også tilfreds med at eldre bygg fortrinnsvis skal bevares fremfor rives, og at Byantikvaren skal høres ved utvendige tiltak der hus er oppført som bevaringsverdig på gul liste. Konsekvensene av klimaendringene bør møtes med bestemmelser om overvann og krav til å bevare grøntarealer og begrense asfalt i småhusområdene. Klimavennlig utbygging er slik GM vurderer det, bla søkt ivaretatt gjennom å begrense omfanget av bebyggelse og anlegg under bakken og gjennom et lavere rivepress som følge av redusert utbyggingspotensial.

Det ser ut til å være en svakhet ved det foreliggende planforslaget at PBE ikke ser nærmere på mulighetene for å etablere flere enheter utfra eksisterende bygg; at en enebolig faktisk kan deles opp og så påbygges. Det bør være mulighet for større påbygg eller tilbygg utover sekundærleilighet ved å åpne for unntaksregler for maks. utnyttelsesgrad, tomtestørrelse, krav til utforming, til uteareal osv. Etter GMs syn kan dette til en viss grad ivareta behovet for boligutvidelser for eksisterende beboere/familier. I tillegg er en slik løsning ressurs- og klimavennlig.



Den pågående fortettingen har over tid økt behovet for bedre teknisk og sosial infrastruktur i småhusområdene. Dette er en klar mangel ved dagens småhusplan. Dessverre er dette behovet heller ikke ivaretatt i det reviderte planforslaget.

GM vil avslutningsvis vise til at det i denne saken foreligger et solid og gjennomarbeidet forslag for å sikre bevaring av småhusområder gjennom gode planer for bevaring, utvikling og ivaretagelse av det grønne miljøet og av et styrket bomiljø og nabolag.

Med hilsen

For styret i Groruddalen Miljøforum

Ragnar Torgersen

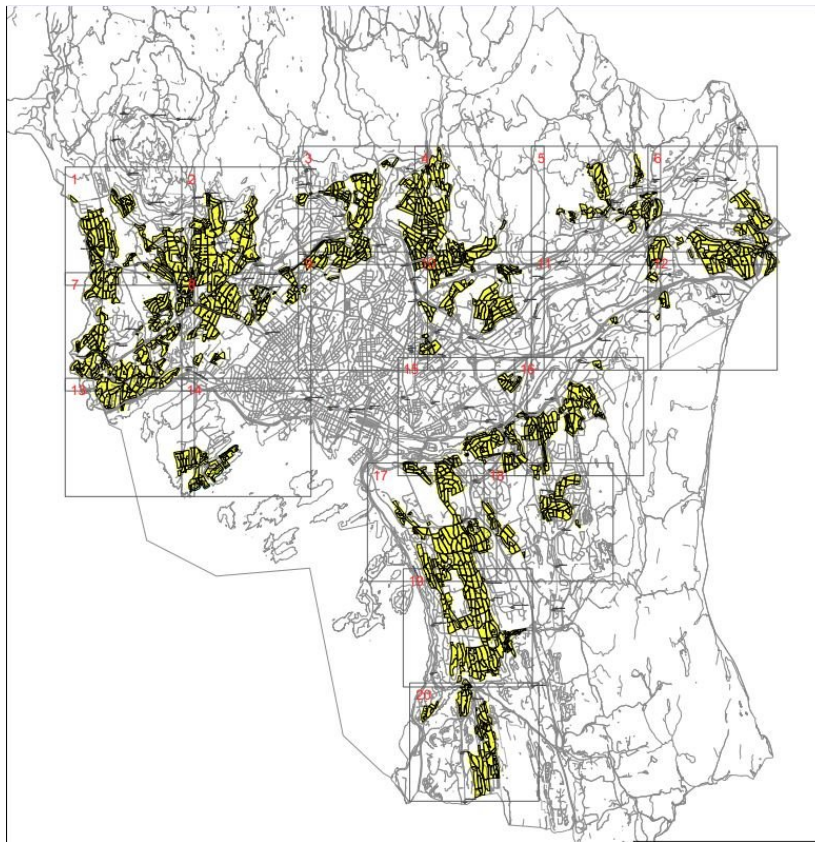
Ole Jørgen Pettersen

Reidunn Myster Beier

Kopi:

Akers Avis Groruddalen

Bydelene Bjerke, Alna, Grorud og Stovner



Kartillustrasjon hentet fra plankunngjøringer, Plan- og bygningsetaten (PBE)