

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

Oslo, 14. august 2023

«Småhusplanen» - 2. gangs høring.

Revisjonen av reguleringsbestemmelsene for småhusområdene i Oslo ytre by; «Småhusplanen» har vært en omfattende prosess. Det hele startet i februar 2021 med mål om «skjerming av ytterligere fortetting og sterkere vern av grønne verdier». Plan- og bygningsetaten (PBE) la et revidert planforslag ut på offentlig ettersyn våren 2022, og det kom inn et meget stort antall uttalelser. Planforslaget ble så justert og oversendt til politisk behandling i januar 2023. Planforslaget i 2.gangs høringen bygger i tillegg på justeringer gjort i byrådet og i behandling i byutviklingsutvalgets arbeidsutvalg. Byrådet har arbeidet å få til et bredt politisk flertall for å sikre forutsigbarhet; at de reviderte bestemmelsene ville kunne «vare» også etter kommunevalget.

Groruddalen Miljøforum (GM) skal ifølge sitt formål bidra til at hensynet til miljøkvalitet og trivsel får prioritet i alle planer i Groruddalen. GM skal være et korrektiv til myndigheter og andre i slike saker. GM uttalte seg ved 1. gangs høring, da småhusplanen omfatter småhusområder i bydelene Bjerke, Stovner, Alna og Grorud. GM viser til tidligere uttalelse, men velger nå å kommentere enkelte av forslagene til endring. Høringsfristen er 18. august.

I hovedsak innebærer forslagene til endringer en videre utbygging og fortetting i småhusområdene i Oslo, samtidig som man politisk sier «at det overordnede hensynet er å øke mulighetene for en stedstilpasset boligbygging med en høy boligkvalitet ..., og at de grønne hensynene i planen så langt som mulig skal bevares».

GM merker seg at maksimalt tillatt tomteutnyttelse; BYA, er økt til 18% mot 16% ved PBEs første planforslag. Reduksjonen i tillatt utnyttelse vil i praksis bli begrenset sammenliknet med dagens 24% utnyttelsesgrad, bl.a. fordi parkering på egen tomt iht ny parkeringsnorm for Oslo ikke lenger skal medregnes i BYA. GM er for øvrig uenig i at kravet om parkering på egen tomt er utelatt i BYA. Faren er da stor for parkering i smale gater i småhusområdene.

Krav til tomtestørrelse er nå, ved flermannsboliger, redusert fra 600 m² til 400 m², hvilket gir større fleksibilitet for utnyttelse. GM uttalte ved forrige høring at 600 m² var et for absolutt krav. Vi mener nå at der vegetasjonshensyn taler for det, bør arealkrav primært være på 500 m² eventuelt 400 m².

Det tillates nå firemannsboliger der tomtestørrelsen er minst 1,6 mål, noe som er nytt fra forrige høring og i tråd med det nye kravet til tomtestørrelse. GM mener at dette krever et regelverk som ivaretar småhuspreget og en god tilpassing til strøkets eksisterende boliger.

GM merker seg at det åpnes for etablering av sekundærleilighet i alle typer boliger, men kun en pr bolig. GM mener dette vil kunne møte aktuelle behov; en utleieleilighet kan bidra til å finansiere boligkjøp og samtidig utgjøre en generasjonsbolig. Dette kan bidra til å begrense dagens problemer med ulovlig «hyblifisering».

GM støtter ikke at planforslaget åpner for takterrasser; jf. pkt. 9. Her ønsker GM et generelt forbud. GM støtter heller ikke bestemmelsen der det åpnes for høyere gesimshøyde; jf. pkt. 3.6. GM er positive til forslaget om muligheter for omdisponering av eksisterende bebyggelse.

GM beklager at det ser ut til at bestemmelsene om bevaring av trær er svekket. Man skal nå kunne felle trær for å oppnå maksimalt tillatt utnyttelsesgrad. Dette blir for generelt. Trær vil komme til å bli hogd ned som før.

Den nye «Småhusplanen» ser ut til å ha ytterligere forslag som kan bidra til å fremme gode bomiljøer. Samtidig har GM det hovedinntrykk at den dagsaktuelle debatten om at det er for liten boligbygging/mangel på boliger i Oslo i for stor grad har påvirket hva bystyrets flertall nå foreslår om utbyggingen i småhusområdene. Fortettingen vil trolig fortsette som før, men med noen flere begrensninger/noen forbedringer sammenliknet med dagens regelverk.

Denne begrensede høringen er etter GMs syn av proforma karakter. Bystyrets flertall har nok allerede «bestemt seg».

Med hilsen
For Groruddalen Miljøforum
Byutviklingsgruppa

Ole-Jørgen Pettersen
Varamedlem til styret

Reidunn Myster Beier

Ragnar Torgersen

Kopi:

Akers Avis Groruddalen
Bydelene Alna, Bjerke, Grorud og Stovner