

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

Oslo, 04.05.22

Saksnr. 202204703 - Innspill til midlertidig forbud mot tiltak innen Småhusplanen

Arkitektbedriftene i Norge (AiN) er bransje- og arbeidsgiverorganisasjonen for bedrifter med praktiserende arkitekter, landskaps- og interiørarkitekter med masterutdanning. Vi organiserer ca. 90 % av arkitektbransjen i Norge.

Småhus er et typisk markedsområde for mindre arkitektkontorer. En stor andel av disse har primært, eller kun, denne typen oppdrag. Det varslede forbudet innebærer derfor et betydelig bortfall av oppdrag for arkitekt- og landskapsarkitektkontorer, og har også virkning for mange mindre håndverksbedrifter som er involvert i gjennomføringen. Forbudet rammer prosjekter som er godt underveis og nær en søknad, og hvor privatpersoner og bedrifter har investert betydelig i prosjektering og søknad allerede.

Vi har gjennomført en undersøkelse blant arkitekter i Oslo og Viken i samarbeid med *Oslo arkitektforening* (OAF) og *Norske arkitekters landsforening* (NAL). Den viser at hoveddelen av de som nå opplever bortfall av oppdrag er kontorer i størrelsen opp til ti ansatte, men også noen større kontorer. De fleste av disse har et bortfall på inntil fem prosjekter, men det er også kontorer som har fått stopp i mer enn ti prosjekter. For et mindre kontor innebærer dette et betydelig inntektsbortfall de nærmeste årene, samtidig som tilfanget av nye prosjekter innen i markedsområdet reduseres betydelig. Småhusplanen og de foreslåtte endringene berører sprikende interesser og vil ha mange ulike synspunkter knyttet til seg. Vi anser det derfor som ikke urealistisk at forbudet rent faktisk vil kunne vare så lenge som loven åpner for, dvs. i opp mot fire år.

Det varslede forbudet får økonomiske konsekvenser for mange privatpersoner og mange bedrifter. Vi ser ikke at utfordringene med nåværende plan er så store at det tilsier et så uforholdsmessig og inngripende tiltak som PBE har varslet. PBE vil likevel ha muligheten til å vurdere midlertidig forbud mot tiltak i særskilt utfordrende enkeltsaker hvor verdier ellers vil gå tapt.

Vårt hovedinnspill er derfor at PBE bør behandle saker etter nåværende Småhusplan frem til ny plan foreligger.

Alternativt ber vi PBE vurdere følgende:

- Behandle saker hvor det er bedt om forhåndskonferanse, eller på annen måte vært i en konkret dialog med etaten, før eller til og med 06.04. (Ventetiden på å få forhåndskonferanse er for tiden så lang at avhold forhåndskonferanse ikke kan legges til grunn for en likeverdig mulighet.)
- Behandle saker som kan dokumentere pågående prosess etter nærmere kriterier (eksempel dialog med andre offentlige etater)
- Utvide de tiltakene som unntas fra byggeforbudet. Her foreslår vi:
 - Tiltak, også nye boliger og tilbygg, som ikke strider mot det forslaget som er på høring
 - Søknader som ikke innebærer fortetting eller nye boenheter
 - Utvide BYA for tilbygg
 - Tillate terrenginngrep gjerder, støttemurer, terrasser ol. som er unntatt søknadsplikt

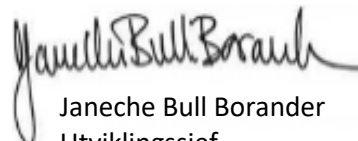
Vi ser at det i media reises spørsmål om enkelte profesjonelle tiltakshavere kan ha vært varslet på forhånd om mulig forbud, og derfor har hatt anledning til å sende rammesøknader innen 06.04. Det er i så fall svært uheldig. Vi ber PBE se på innkomne søknader før fristen. Dersom det har vært en økning i saker fra enkelte tiltakshavere kan dette være en indikasjon på at de har hatt kunnskap andre ikke har hatt. Finner man indikasjoner på eller bevis for at informasjon er lekket vil det stride mot prinsippet om likebehandling. Det vil også være ytterligere et argument mot å nedlegge et generelt forbud.

Samtidig ber vi PBE være tydeligere i sin kommunikasjon rundt muligheten til å sende inn søknader. Slik vi forstår det, er dette ikke et generelt forbud mot å sende inn søknader. Innsendte søknader vil kunne behandles når forbudet oppheves. Vi antar at det vil være søknader som rammes av et eventuelt forbud mot tiltak, men som vil være innenfor bestemmelsene når ny plan er vedtatt.

Vennlig hilsen



Egil Skavang
Adm. dir.



Janeche Bull Borander
Utviklingssjef