

Plan- og bygningssetaten

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo, 30.05.22

Saksnr. 202102096 - Innspill til revisjon av 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. En stor andel av medlemsbedriftene ligger i Oslo og omegn.

Både arkitekter, interiør- og landskapsarkitekter har småhus som markedsområde, og våre medlemmer har lang erfaring som ansvarlige søkere og ansvarlige prosjekterende for tiltak innenfor Småhusplanen. I innspillet brukes arkitekt og arkitektur om alle de tre fagdisiplinene.

Planens betydning for gode småhusområder

Oslo er en by i utvikling, og skal svare på klima- og miljømål. Småhusområdene representerer en viktig kvalitet i en grønn, levende og mangfoldig by. Planen må derfor sikre god balanse mellom god ressursutnyttelse og utvikling av småhusområdene på den ene siden, og hensynet til eksisterende kvaliteter, naturverdier og bevaring på den andre. Endring og utvikling må gi økt bokvalitet, fremme bærekraftige løsninger og materialbruk, tillate nye boformer og være tilpasset ulike behov, livsfaser eller familiestrukturer. En fortetting med kvalitet vil gi flere tilgang til en populær og begrenset boform.

Innenfor planområdet er det en utfordring at en del av fortettingen har skjedd med lav kvalitet på uteoppholdsarealer og arkitektur, i tillegg til uheldig nedbygging av grønne verdier. Både gjeldende og foreslåtte regulerings-bestemmelser har fokus på det kvantifiserbare, men etterlevelse av planens bestemmelser slik de er foreslått er ingen garanti for bo- og steds kvalitet. Vi savner en tydeligere vektlegging av god helhetlig og bærekraftig arkitektur. Dette er delvis beskrevet i hensikten med planen, men arkitektonisk kvalitet og bærekraft for nye tiltak er ikke sikret i bestemmelsene. Dette bør tydeliggjøres slik at det kan stilles som krav i saksbehandlingen, ut over den muligheten som ligger i plan- og bygningsloven. Vi vil også fremheve betydningen av at saksbehandler har arkitektfaglig kompetanse for å ivareta helhetlig kvalitet.

Våre hovedinnspill er:

- Reguleringsbestemmelsene bør vektlegge den helhetlige kvaliteten på tiltaket, bærekraftige løsninger, arkitektonisk kvalitet og bokvalitet, i tillegg til naturverdier
- Det må brukes arkitekturfaglig kompetanse i saksbehandlingen
- Foreslåtte høyder og avstandskrav er snevre og til hinder for miljømessig bærekraft og bokvalitet
- Omfattende dokumentasjonskrav til rammesøknaden, og uklare bestemmelser rundt grøntdrag og -arealer, og begrenset mulighet til selv små terrengendringer, kompliserer og fordyrer

Oppfyllelse av bestilling og målsetting

Hovedhensikten med revisjonen oppgis fra Byrådet å være redusert fortetting, vern av grønne verdier, enklere bestemmelser og enklere og billigere byggesaksbehandling. PBE ønsker innspill til om endringene oppfyller målsettingen og eventuelle negative konsekvenser.

Redusert fortetting vil sikres gjennom redusert tillatt utnyttelsen, og kravet om minstestørrelse på tomter. Planen har også gode intensjoner om å sikre grønne verdier, men bestemmelsene er uklare. Dette, sammen med strenge bestemmelser også for små terrengendringer, antar vi fører til at søknadsbehandlingen fortsatt vil være komplisert, og en oppnår ikke en reduksjon hverken i tidsbruk pr. sak eller i kostnader. Kravene til dokumentasjon bidrar også til økte kostnader for tiltakshaver ved rammesøknad.

Mulighetsstudiene og test av bestemmelser

Overordnet vil vi vise til de grundige og gode vurderingene som er gjort av Morfeus arkitekter og R21 arkitekter i deres mulighetsstudier. Disse arkitektkontorene har lang erfaring med søknader og prosjektering innenfor småhusplanen, og har realisert prosjekter med høy kvalitet. PBE bør i endelig regulering ha løst de utfordringene disse peker på.

Innspill til bestemmelsene pr. kapittel

3 Type bebyggelse, utnyttelse, høyder ol.

Reguleringsområdet har flere områder med rekkehus hvor det er mer enn tre enheter i rekke. Begrensningen på tre sammenhengende enheter virker unødvendig. For rekkehus kan det stilles krav om tydelig skille mellom enheter for å sikre småhuspreget.

En reduksjon i tillatt utnyttelse vil avhjelpe en del av utfordringene når det gjelder tetthet og gode uteoppholdsarealer. Dette vil gjøre behovet for detaljerte reguleringsbestemmelser mindre.

Et generelt minste avstandskrav mellom bebyggelse er lite hensiktsmessig. Avstandskravet må ivareta dagslys og inn- og utsyn for god bokvalitet i oppholdsrom, men det bør kunne tillates kortere avstand for eksempel ved gavlfasader, forskyvninger i rekker eller lignende. Dette vil også gi større fleksibilitet til å ivareta større sammenhengende uteoppholdsarealer og tun.

Vi ser ikke behovet for de endringen som gjøres i tillatte høyder. Høyder og utnyttelse må gi rom for nye byggemetoder, bærekraftige konstruksjonsprinsipper, materialer og energiløsninger. Planen må også romme mulighet for innvendige takhøyder ut over minimumskravet i TEK. Fleksibilitet og mulighet for endringer er en forutsetning for at bygg skal kunne tilpasses over tid. Det er derfor viktig å ivareta dette i dagens nybygg slik at disse ikke blir fremtidens rivningsobjekter.

Når det gjelder bortfall av krav om parkering på egen tomt ser vi en utfordring med bestemmelser som ikke kan håndheves så snart tiltaket er tatt i bruk. Vi antar at parkering på egen tomt vil bli valgt bort til fordel for høyere salgbart BRA. Med større utearealer er det sannsynlig at det i praksis likevel

vil bli parkert på egen tomt, selv om dette ikke er medregnet i utnyttelsen. Økt gateparkering vil ha negative konsekvenser for trafiksikkerheten og skoleveier.

5 Vegetasjon, terreng og overvann

Definisjonen av hva som er grøntdrag er svært vid, og dette vil kunne påberopes i de fleste saker og dermed komplisere søknadsprosessene. Det virker unødvendig strengt å aldri tillate felling av et tre for best mulig plassering av et tiltak. Tomter vil likevel bebygges, men gi bygg med lavere bokvalitet og utearealer. Utfordringen med felling av trær i forkant av søknader virker å kunne bli enda større når bestemmelsene strammes inn.

Tilbakemelding fra våre medlemmer er at uforholdsmessig mye tid, både i prosjekteringen og i saksbehandlingen, brukes på detaljert dokumentasjon av små terrengendringer som knapt vil være synlig når tiltaket står ferdig. En slik nøyaktighet som kreves i søknader er utfordrende å sikre i anlegg, og terreng vil uansett endre seg noe i bruk. Terrengendringer inntil en meter bør kunne tillates med en god helhetlig arrondering av nytt terreng som gir naturlig overgang til eksisterende, når utnyttelsesgraden nå reduseres.

De fleste tomter innen planen er eksisterende boliger. For allmenn oppslutning om reguleringsbestemmelsene bør de ikke være til hinder for normal bruk og skjøtsel av hager.

14 Dokumentasjon

Dokumentasjonsmengden knyttet til rammesøknad er stor. Kravene til prosjektert overvannshåndtering, byggegrep og marksikringsplan er med på å øke kostnadene for tiltakshaver ved rammesøknad på et tidspunkt hvor det fortsatt er uvisst om tiltaket vil bli godkjent. Tiltakene må i praksis prosjekteres langt forbi rammesøknadsstadiet. Krav om inntegnet byggegrep fordrer også at ansvarlig utførende er avklart. En del av kravene bør i stedet settes som vilkår i rammetillatelsen, eksempelvis rundt overvann, marksikringsplan osv.

Insentiver

For å øke andelen gode tiltak foreslår vi at etaten ser på en insentiv-ordning som også kan innebære prioritert saksbehandling, for tiltak hvor bygg og uteanlegg har en tydelig arkitektonisk kvalitet, er bærekraftige og ivaretar grønne verdier.

Vennlig hilsen



Egil Skavang
Adm. dir.



Janeche Bull Borander
Utviklingssjef