



Oslo

Planforslag
til politisk
behandling,
04.01.2023

Småhusplanen

Reguleringsplan for småhusområder
i Oslos ytre by (S-4220)

Forord

I februar 2021 mottok Plan og bygningsetaten (PBE) en bestilling fra rådhuset om å revidere reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by – S-4220 (småhusplanen). 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. Planrevisjonen må samtidig, innenfor rammene for nevnte føring, søke å forenkle og klargjøre aktuelle reguleringsbestemmelser med sikte på at byggesaksbehandlingen kan gjennomføres enklere og billigere.»

Hovedmålsetting med revisjonen er å ta bedre vare på de grønne verdiene i småhusområdene, og å bevare områdenes karakter og historiske kvaliteter.

På bakgrunn av den politiske bestillingen, utarbeidet PBE et planforslag med nye reguleringsbestemmelser som var ute på høring fra 6. april til 30. mai 2022. Det kom inn 885 høringsinnspill. PBE har gått gjennom samtlige av disse, og gjort endringer i planforslaget.

Etter anmodning fra Byrådsavdeling for byutvikling i brev av 16.12.2022, sendes forslag til revidert småhusplan slik det nå foreligger til rådhuset for forberedelse til politisk behandling. PBEs pågående arbeid med ROS-analyse videreføres og ettersendes når resultatene foreligger i 2023.

Oslo, 4. januar 2023

Plan- og bygningsetaten



Innhold

Kapittelnr.	Sidetall
1 Sammen drag	4
2 Bakgrunn og premisser for arbeidet	7
2.1 Dagens situasjon	7
2.2 Historikk om småhusplanen	7
2.3 Politisk bestilling	8
2.4 Overordnede føringer for planarbeidet	8
2.5 Avgrensning av planarbeidet	9
2.6 Planprogram og konsekvensutredning (KU)	9
Revidert plankart	10
2.7 Annet pågående planarbeid	11
3 Mål med revisjonen	12
4 Medvirkning og samarbeid	12
4.1 Gjennomførte medvirknings- og samarbeidstiltak	12
4.2 Kunngjøring og varsel om oppstart	13
4.2.1 Hovedtema fra høringsuttalelsene	15
4.3 Offentlig ettersyn av planforslag	16
4.3.1 Hovedtema fra høringsuttalelsene	17
4.3.2 Overordnet fordeling av synspunkter på planforslaget	18
4.4 Åpne møter	18
4.5 Møte i Oslo Arkitektforening	19
4.6 Rådet for byarkitektur	19
5 Beskrivelse av planforslaget	20
5.1 Bestemmelsenes struktur	20
5.2 Planens hensikt	23
5.3 Forslag til reviderte bestemmelser	23
5.3.1 Avgrensning	30
5.3.2 Reguleringsformål	30
<u>Bestemmelser til arealformål boligbebyggelse</u>	31
5.3.3 Type boligbebyggelse, utnyttelse, høyder ol.	31
5.3.4 Plassering av bebyggelse	40
5.3.5 Vegetasjon, terreng og overvann	46
5.3.6 Uteoppholdsareal	57
5.3.7 Takterrasser	59
5.3.8 Utvendige kjellertrapper	60
5.3.9 Vassdrag	60
5.3.10 Strandsone mot sjø	62
5.3.11 Automatisk fredete kulturminner	63

5.3.12	Fossilfri bygge- og anleggsplass	63
	<u>Bestemmelser til arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag</u>	63
5.3.13	Brygger langs strandsone mot sjø	63
	<u>Bestemmelser til hensynssoner</u>	64
5.3.14	Hensynssone 730: Båndlegging etter lov om kulturminner	64
5.3.15	Hensynssone 740: Båndlegging etter annet lovverk	64
5.3.16	Sikrings-, støy og faresoner	64
	<u>Bestemmelser til hensynssoner</u>	65
5.3.17	Bestemmelsesområder for automatisk fredete kulturminner	65
	<u>Krav til dokumentasjon</u>	65
5.3.18	Relevant og nødvendig dokumentasjon	65
	<u>Rekkefølgekrav</u>	66
5.3.19	Før bebyggelse tas i bruk	66
5.4	Konsekvenser av samvirket mellom bestemmelsene	66
6	Overordnede konsekvenser for miljø og samfunn	68
6.1	Miljøforhold	68
6.2	Klimakonsekvenser	68
6.3	Folkehelse	69
6.4	Barn og unges interesser	69
6.5	Veiarealer, parkering og trafikale forhold	69
6.6	Boligpotensial	70
6.7	Sosial bærekraft	71
6.7.1	Boligtilbud og boligpriser	72
6.7.2	Befolkningssammensetning og segregering	73
6.7.3	Utflytting av barnefamilier	73
6.8	Konsekvenser for arkitekt- og byggebransjen	74
6.9	Samfunnssikkerhet og naturfare	74
6.9.1	Gjennomføring av ROS-analyse	75
6.9.2	Kravet til utredning av reell fare på siste plannivå	75
7	Endringer etter offentlig ettersyn	77
7.1	Endringer i bestemmelsene	77
7.1.1	Bestemmelser som tas ut av planen	77
7.1.2	Bestemmelser med endring av innhold	82
7.1.3	Nye bestemmelser	89
7.2	Endringer i plankartet	89
7.3	Endringer i planbeskrivelsen	89
	Vedleggsliste	90

1. Sammendrag

Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), heretter kalt småhusplanen, er en reguleringsplan som gir detaljerte føringer for videreutvikling av eiendommer innenfor store deler av byens områder med eksisterende småhusbebyggelse. Planområdet omfatter et areal på i overkant 24.000 dekar fordelt på 28.300 eiendommer i de 13 bydelene Alna, Bjerke, Frogner, Gamle Oslo, Grorud, Grünerløkka, Nordre Aker, Nordstrand, Stovner, Søndre Nordstrand, Ullern, Vestre Aker og Østensjø. Det er ca. 30.000 bygninger som rommer rundt 40.000 boenheter innenfor planområdet i dag. Hvert år bygges det i gjennomsnitt ca. 330 nye boliger innenfor planområdet.

Småhusplanen omfatter store og varierte områder, som ligger spredt over hele Oslos ytre by. Til tross for store variasjoner innenfor planområdet, styres tiltak innenfor småhusplanen gjennom generelle krav i ett felles sett med bestemmelser. Planen gir

rammer for fysisk utforming av mulige byggetiltak i fremtiden. Den gir ikke føringer for forhold som krever innsats på et mer overordnet nivå, som for eksempel felles parkeringsløsninger, barnehagetomter, større lekeplasser og annen infrastruktur.

Den første småhusplanen (S-3591) ble vedtatt av Oslo bystyre i 1997. Siden har den blitt endret og revidert flere ganger. I februar 2021 mottok PBE en bestilling fra rådhuset om å starte et arbeid med å revidere småhusplanen. Med utgangspunkt i bestillingen, er bevaring av grønne verdier et sentralt mål med revisjonen. Bevaring av grønne verdier er et selvstendig mål med planarbeidet i seg selv, men også et virkemiddel for mer overordnede mål knyttet til klima, overvannshåndtering, biologisk mangfold, sosial bærekraft, folkehelse og kvaliteter i boligområdene. Et annet sentralt mål er å ivareta småhusområdenes karakter og historiske kvaliteter.



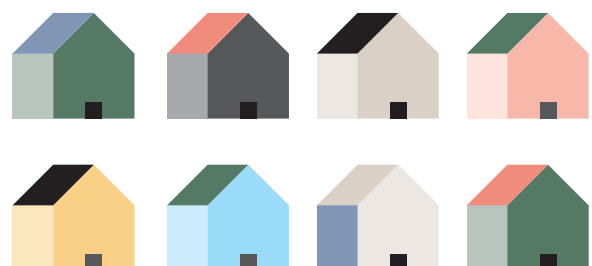
PBE har avgrenset planarbeidet til å endre de skriftlige reguleringsbestemmelsene. Det vil si at virkemidler som eksempelvis hensynssoner og byggegrenser i plankartet ikke er benyttet, og planavgrensningen for gjeldende plan opprettholdes i all hovedsak.

Planforslaget inneholder relativt omfattende endringer av dagens reguleringsbestemmelser, i både innhold og form. De viktigste endringene er redusert tillatt tomteutnyttelse, innføring av minimum tomtestørrelse per boenhet og andre endringer som ivaretar åpenhet, trær, terreng og vegetasjon i større grad enn i dag. Trevernet er styrket. Felling av store trær tillates bare i tilfeller der omfanget av trær på en eiendom er til hinder for å oppnå maksimalt tillatt utnyttelsesgrad. Dersom prosjektet ved tilpasning av utforming, valg av annen boligtype eller plassering kan oppnå maksimal utnyttelse uten å felle trær, tillates det ikke felling. Plassering av nye bygg må dermed tilpasses eksisterende trær. Det er også spesifisert hvordan store trær skal hensyntas i byggefasen for å opprettholde trærnes fremtidige vekstvilkår. Trevernet gjelder uavhengig av byggesak, og dette er nå tydeliggjort i planen. Spesifikke krav til utforming av ny bebyggelse er tatt ut, for i større grad å kunne styre utforming av bebyggelse gjennom faglig skjønn på bakgrunn av plan- og bygningsloven. Videre har bestemmelsene fått mer presise formuleringer for å styrke hjemmelsgrunnlag for avslag i byggesaker, og å bidra til mer effektiv og billigere saksbehandling.

PBE mener at de foreslåtte endringene samlet vil bidra til et vesentlig dempet utbyggingspress innenfor planområdet. Utbyggingspotensialet på den enkelte tomt blir lavere, og en del tomter vil miste sine muligheter for fortetting. Potensialet for nye boliger innenfor småhusplanen vil dermed bli mindre enn i dag. Dette er ikke i seg selv et mål, men PBE mener det er nødvendig for å oppnå målsettingene med revisjonen. Endringene vil bidra til å skjerme områdene for fortetting, redusere terrenginngrep og ivareta trær og grønne verdier. Det er også sannsynlig at det blir et lavere press på riving av eksisterende bebyggelse, som sammen med krav til åpenhet og vern av terreng og vegetasjon, peker mot målet om å ivareta områdenes karakter og historiske kvaliteter.

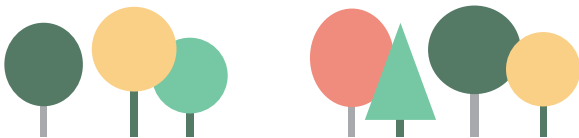
Sammenliknet med nullalternativet, som er en videreføring av dagens plan, vil planforslaget medføre mindre byggeaktivitet og færre nye inngrep. Dette er i seg selv et gode for blant annet naturmangfold, overvannshåndtering og erosjonsforhold. Samtidig vil tilfanget av nye boliger bli mindre enn ved nullalternativet i en by der behovet for nye boliger er stort. Dette kan påvirke prisutvikling og gi konsekvenser for befolknings sammensetning i områdene.

Arbeid med ROS-analyse pågår fremdeles. Resultater av analysen vil ettersendes til rådhuset når de foreligger.



2. Bakgrunn og premisser for arbeidet med revisjon av småhusplanen

Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), heretter kalt småhusplanen, er en reguleringsplan som gir detaljerte føringer for videreutvikling av eiendommer innenfor store deler av byens områder med småhusbebyggelse. Planområdet omfatter et areal på i overkant 24.000 dekar fordelt på 28.300 eiendommer i de 13 bydelene Alna, Bjerke, Frogner, Gamle Oslo, Grorud, Grünerløkka, Nordre Aker, Nordstrand, Stovner, Søndre Nordstrand, Ullern, Vestre Aker og Østensjø.



2.1 Dagens situasjon

Småhusplanen omfatter store og varierte områder med eksisterende småhusbebyggelse, som ligger spredt over hele Oslos ytre by. Bebyggelsen i områdene har vokst frem over tid, og har ulik karakter ut fra bebyggelsesstruktur, utforming og grad av ensartethet. En del av småhusområdene har et særpreg som er typisk for en gitt tidsepoke, men i mange tilfeller har utbygging og fortetting over tid ført til ulikheter i bebyggelsen når det gjelder volumoppbygging, høyder, takform og materialbruk innenfor de enkelte nærområdene. Det er også store variasjoner knyttet til landskap og terreng. Til tross for variasjonene, styres tiltak innenfor småhusplanen gjennom generelle krav i ett sett med bestemmelser som er felles for hele det store planområdet. Det vil si at planen ikke legger føringer basert på forhold som er spesielle for bestemte boligstrøk innenfor planområdet.

Innenfor planområdet er det ca. 30.000 bygninger som rommer rundt 40.000 boenheter. Hvert år bygges det i gjennomsnitt ca. 330 nye boliger i planområdet. Over tid har dette bidratt til omfattende fortetting av småhusområdene, og en betydelig reduksjon av vegetasjon i ytre by.

Småhusplanen gir rammer for fysisk utforming av mulige byggetiltak i fremtiden. Den gir ikke føringer

for forhold som krever innsats på et mer overordnet nivå, som for eksempel felles parkeringsløsninger, barnehagetomter, større lekeplasser og annen infrastruktur.

2.2 Historikk om småhusplanen

Den første småhusplanen (S-3591) ble vedtatt av Oslo bystyre i 1997. Planen erstattet "Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone" i tillegg til en rekke eldre reguleringsplaner. En viktig målsetting med planen var å sikre oppfølging av bystyrets vedtak om videre fortetting og å utnytte arealressursene på best mulig måte. Samtidig skulle utbyggingene gjennomføres med tilstrekkelig hensyn til småhusområdenes arkitektoniske og miljømessige kvaliteter. For øvrig la planen opp til en omfattende fortetting.

På bakgrunn av en evaluering av planen, fikk Plan- og bygningsetaten (PBE) bestilling fra rådhuset om å utarbeide ny småhusplan i 2003. Ny plan (S-4220) ble vedtatt av bystyret i 2006, og i denne planen ble målsettingen endret mot større grad av vern av eksisterende kvaliteter i kombinasjon med fortetting. Planen la føringer for at utbygging skulle ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold. Senere viste erfaringer med blant annet klagesaksbehandling av byggesaker, at det var behov for å presisere enkelte bestemmelser for å tydeliggjøre planens målsetting, og å styrke hjemmelsgrunnlaget for avslag i byggesaker. Nytt planarbeid ble derfor igangsatt i 2010, og endrede enkeltbestemmelser ble vedtatt av bystyret i 2013. Endringene i bestemmelsene medførte blant annet innstramminger knyttet til terrenginnngrep og vern av store trær. I forbindelse med påfølgende klagebehandling, ble planen opphevet i 2015 av daværende Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Kommunal- og moderniseringsdepartementet stadfestet planen i 2016. Dette er den gjeldende småhusplanen per i dag (S-4220).

2.3 Politisk bestilling

I den politiske plattformen for byrådssamarbeidet mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet de Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2019-2023, er det nedfelt at byrådet vil ta bedre vare på byens småhusområder ved blant annet å revidere småhusplanen.

I kommuneplanens samfunnsdel er det påpekt at byveksten legger press på byens grønne områder, elver og bekkeløp, kultur- og naturverdier, og at veksten derfor er en utfordring for både friluftsliv, rekreasjon, biologisk mangfold og klimatilpasning. I kapitlet om Oslos arealstrategi mot 2040, fremgår det at «Oslos småhusområder er en viktig del av en variert boligstruktur i byen og kommunen skal ivareta historiske og grønne kvaliteter i småhusområdene».

På bakgrunn av et politisk ønske om å ivareta småhusområdenes historiske og grønne kvaliteter, mottok PBE bestilling fra rådhuset i februar 2021 om å starte et arbeid med å revidere småhusplanen basert på følgende føring: «Småhusområdene må i større grad skjermes for ytterligere fortetting, og utbygginger bør skje med sterkere vern av de grønne verdier i områdene. Planrevisjonen må samtidig, innenfor rammene for nevnte føring, søke å forenkle og klargjøre aktuelle reguleringsbestemmelser med sikte på at byggesaksbehandlingen kan gjennomføres enklere og billigere.»

Videre ble etaten bedt om å legge opp til endringer og planprosess som legger til rette for politisk vedtak av revidert plan i inneværende bystyreperiode.

I bestillingen er følgende punkter nevnt spesielt som vurderingstemaer for revisjonsarbeidet:

- Redusert tomteutnyttelse kan vurderes som virkemiddel for å oppnå definerte mål. Tomteutnyttelse skal vurderes i sammenheng med forslag til ny parkeringsnorm og terreng- og vegetasjonsvern.
- Styrke hjemmelsgrunnlag for bedre å ivareta vern av trær og vegetasjon, og redusere terrenginngrep ved utbygginger. Dette kan gjøres ved å justere bestemmelse om trær og klargjøre unntaksmuligheter, herunder forholdet til forpliktende nyplanting.
- Revisjonen skal «avspeile forslag til endringer i parkeringsnormen, som innebærer fjerning av

minimumskravet til parkeringsplasser på egen tomt (ref. byrådsplattformen s. 39), og hvilken betydning dette gir for tillatt utnyttelse».

- Vurdere hensiktsmessige justeringer i dagens reguleringsbestemmelser som styrker bevaringen av småhusområdenes karakter og kvaliteter.
- Vurdere hvordan det kan legges til rette for en utvikling med mer klimavennlige utbygginger.
- Vurdere forenkling og klargjøring av bestemmelser med sikte på enklere og billigere behandling av saker innenfor planen.



2.4 Overordnede føringer for planarbeidet

I tillegg til føringer i den politiske bestillingen av revidert plan, er mål og strategiske føringer i kommuneplanens samfunnsdel av 2018 styrende for revisjon av småhusplanen: Kommunen skal bli «en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle». Samfunnsdelen er strategisk innrettet mot å nå klimamål, mål om naturmiljø, god folkehelse og sosial inkludering. Det skal dessuten etterstrebes at alle boligområder har et boligmangfold og kvaliteter som gjør at det er et godt sted å bo for alle, i alle livsfaser.

Bestillingen om revisjon av småhusplanen legger særlig vekt på bevaring av grønne verdier. I kommuneplanens samfunnsdel er det beskrevet hvordan bevaring av vegetasjon, og særlig trær, har flere formål. I tillegg til å ha en egenverdi, hvor bevaring er et mål i seg selv, har vegetasjon og trær i småhusområdene verdi som helse- og trivselsfremmende elementer i nabolaget. Kommuneplanens arealstrategi om styrking av «Den blågrønne byen» (s. 47) fastslår at «den blågrønne strukturen er viktig for det biologiske mangfoldet, klimatilpasning, rekreasjon, folkehelse og luftkvalitet». I tillegg har vegetasjon viktige funksjoner knyttet til økosystemtjenester, karbonlagring og støyreduksjon.

Det er et viktig aspekt ved revisjonsarbeidet at bevaring av grønne verdier, så langt rammene tillater det, bygger opp under overordnede samfunns mål

definert i kommuneplanen. Bevaring av grønne verdier er dermed et selvstendig mål med planarbeidet, definert gjennom byrådets bestilling, men også et virkemiddel for mer overordnede mål knyttet til klima, overvannshåndtering, biologisk mangfold, sosial bærekraft, folkehelse, kvaliteter i boligområdene og liknende.

I tillegg er det spesifikke føringer i nevnte styringsdokumenter om å ivareta småhusområdenes karakter og kvaliteter, herunder områdenes historiske kvaliteter.

Overordnede føringer og definerte mål med revisjon av småhusplanen bygger opp under FNs bærekraftsmål nr. 11 om bærekraftige byer og lokalsamfunn, og bærekraftsmål nr. 13 om å stoppe klimaendringene.



2.5 Avgrensning av planarbeidet

I bestillingen fra rådhuset ble vi bedt om å legge til rette for at den reviderte planen kan vedtas i inneværende bystyreperiode. Tidsrammen har satt begrensninger for revisjonsarbeidet, og PBE har avgrenset oppgaven til å revidere de skriftlige bestemmelsene. Det vil si at vi i liten grad har gjort konkrete vurderinger med tanke på endringer i plankartet i denne revisjonen, og dermed ikke tatt i bruk virkemidler som eksempelvis byggegrenser og hensynssoner i kartet for å oppnå mål med planarbeidet. Det har heller ikke vært aktuelt å differensiere bestemmelser for ulike områder innenfor småhusplanen for bedre å kunne tilpasse bestemmelsene til lokale forhold eller å tilpasse planavgrensningen for å oppnå bedre løsninger for eksempelvis veiopparbeidelse gjennom rekkefølgekrav ol. Denne type endringer i plankartet ville medført et svært omfattende tid- og ressursbehov, og ville ikke kunne la seg løse innenfor tiden som ble stilt til rådighet for å revidere planen.

Etter offentlig ettersyn har vi imidlertid oppdatert plankartet med eksisterende hensynssoner for energianlegg og automatisk fredete kulturminner, bestemmelsesområder for automatisk fredete kulturminner og diverse sikringssoner innenfor planområdet. Tilhørende bestemmelser er lagt til i

planen. Begrensningene som følger av bestemmelsene for de ulike sonene, er ikke resultat av dette planarbeidet, men gjelder uavhengig av småhusplanen. Oppdateringen gir med andre ord et korrekt plankart i henhold til gjeldende situasjon, og medfører ingen nye begrensninger for de som er berørt av bestemmelsesområdene, hensyns- eller sikringssonene.

Planområdets avgrensning opprettholdes i all hovedsak, med unntak av en eiendom på Bygdøy, deler av en eiendom på Ryen og deler av enkelte eiendommer langs Lysakerelva, som er tatt ut på bakgrunn av at arealene etter siste revisjon av småhusplanen har blitt satt av til fremtidig grøntstruktur i kommuneplanen. Et mindre areal på eiendommen i Vestveien 1B er innlemmet i planområdet. Ut over dette ser PBE at det er et reelt behov for en opprydning av planavgrensningen, både av hensyn til gamle og utdaterte planer i tiliggende områder, og av hensyn til enkelte eiendommer der den faktiske planavgrensningen gir utilsiktede konsekvenser. Omfanget av et slikt opprydningsarbeid er imidlertid så stort at det ikke kan gjennomføres innenfor rammene av dette revisjonsarbeidet, verken av hensyn til tid eller hensikt med revisjon av planen.

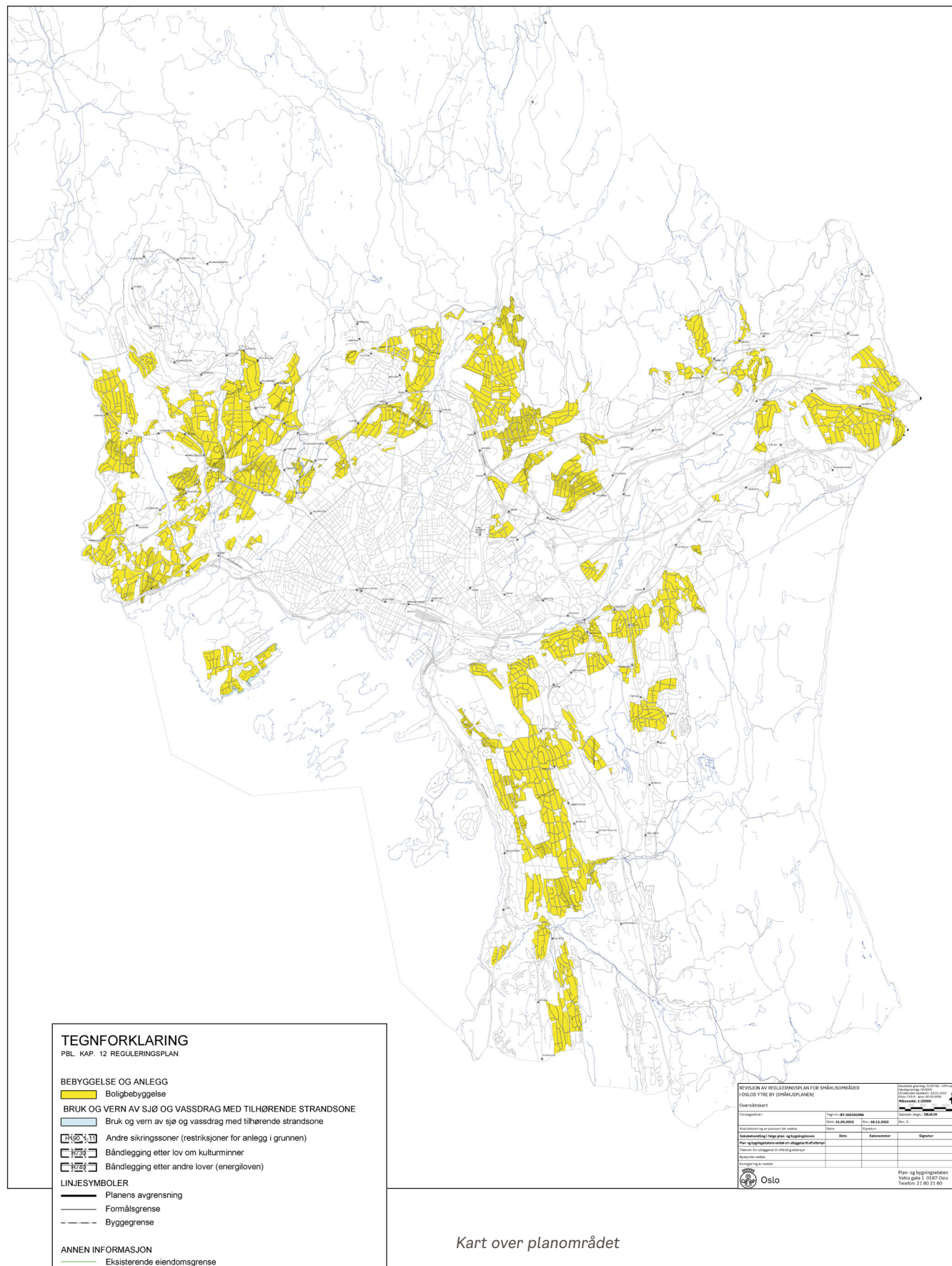
Revisjon av småhusplanen gjennomføres som en videreføring av gjeldende plan (S-4220).

2.6 Planprogram og konsekvensutredning (KU)

PBE har vurdert om revisjon av småhusplanen utløser krav til planprogram og konsekvensutredning (KU) etter plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2, og forskrift om konsekvensutredninger. PBE har lagt til grunn for vurderingen at dagens plan er en plan for gjennomføring av boligtiltak, at revisjonen vil opprettholde reguleringsformål og planavgrensning og at revidert plan vil redusere potensialet for utbygging og inngrep sammenliknet med i dag. Videre er planen ikke i strid med overordnet plan.

Plan- og bygningsloven § 4-1 første ledd setter rammer for hvilke planer som skal ha planprogram, og § 4-2 andre ledd setter rammene for hvilke planer som skal ha konsekvensutredning. De nærmere regler for hvilke planer som omfattes av regelverket om konsekvensutredninger fremgår av KU-forskriften.

I KU-forskriften § 6 angis hvilke planer som alltid skal ha planprogram og konsekvensutredning. I § 8 angis hvilke



planer etter vedlegg II som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Slike planer er unntatt fra krav om planprogram.

Etter PBEs vurdering utløser endring av småhusplanen ikke krav til å utarbeide konsekvensutredning og planprogram, eller konsekvensutredning uten planprogram. Endring av en eksisterende boligregulering, som ikke er i strid med overordnet plan, omfattes ikke av kriteriene i vedlegg I og II til KU-forskriften.

Naturmangfold

I henhold til naturmangfoldloven § 8, skal alle offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet «så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet». Dette gjelder selv om krav til konsekvensutredning ikke er utløst. Tiltak i småhusplanen kan berøre naturmangfoldet. Samtidig vil nullalternativet, som er å videreføre gjeldende plan, berøre naturmangfoldet i betydelig større grad enn forslaget til revidert plan. Revisjonen har i seg selv målsetting om å ivareta grønne verdier i større grad, og vern av trær og vegetasjon som gir grunnlag for biologisk mangfold er styrket. Det samlede utbyggingspotensialet reduseres i planforslaget, og omfanget av tiltak og inngrep vil bli vesentlig mindre. På bakgrunn av at kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet, er det PBEs vurdering at det ikke er behov for å styrke kunnskapsgrunnlaget i forbindelse med dette planarbeidet.

Støy- og luftforurensning

PBE har vurdert behovet for gjennomføring av utredninger knyttet til støy- og luftforurensning. På grunn av at revisjonsarbeidet vil bidra til å ta ned utbyggingspotensialet, og planområdet gjelder eksisterende boligområder, mener vi at det ikke er behov for utredninger knyttet til disse temaene. Videre er dette forhold som i dag behandles etter kommuneplanen. Dette vil også være tilfelle med revidert plan.



2.7 Annet pågående planarbeid

Det er flere pågående planarbeider innenfor planområdet. Det er også områder der det er lagt ned midlertidig forbud mot tiltak, for eksempel av hensyn til oppdagede verneverdier som småhusplanen ikke gir hjemmel til å bevare. Her vil kommunen vurdere plangrunnlaget på nytt. Til sammen er det snakk om ca. 50 saker, inkludert pågående arbeid med områdereguleringer, offentlig eller privat initierte detaljreguleringsplaner som bryter med føringene i småhusplanen, reguleringer knyttet til infrastruktur osv. Det er stor variasjon når det gjelder hvor langt i planprosessen de ulike planarbeidene har kommet.

Arbeidet med revisjon av småhusplanen påvirker ikke de parallelle planprosessene. Det vil si at arbeidet med pågående planprosesser fortsetter som planlagt med de føringene som gjelder for det enkelte planarbeidet, uavhengig av arbeidet med småhusplanen. For de som er berørt av parallelle planprosesser, betyr dette at de vil bli varslet ved milepæler i begge plansakene og må forholde seg til to prosesser samtidig, til tross for at bare én av planene vil få praktisk betydning for deres eiendom når planene er vedtatt. Det er ikke en løsning å ta de aktuelle områdene ut av småhusplanen per nå, da dette vil være å forskuttere et politisk vedtak om hvorvidt områdene skal få en egen plan og dermed tas ut av småhusplanen eller ikke. Når et av de parallelle planarbeidene er avsluttet gjennom en ny plan vedtatt i bystyret, skal ny plan erstatte småhusplanen innenfor det aktuelle området. I etterkant av at småhusplanen var på høring, har to reguleringsplaner som berører småhusplanen blitt vedtatt. De aktuelle planområdene er tatt ut av småhusplanens plankart.

Inntil videre er det den gjeldende småhusplanen som gjelder for alle eiendommer som er omfattet av denne. Eiendommer som ligger innenfor småhusplanen, og som samtidig omfattes av et annet planarbeid, må inntil videre forholde seg til begge planprosessene.



3. Mål med revisjonen

På bakgrunn av føringer i den politiske bestillingen har PBE definert følgende mål for arbeidet med revidert småhusplan:

- Ivareta de grønne verdiene i småhusområdene, og særlig bevare store trær
- Bevare det naturlige landskapet og eksisterende topografi i småhusområdene
- Styrke bevaringen av småhusområdenes karakter og kvaliteter
- Skjerme småhusområdene for fortetting i større grad enn i dag
- Legge til rette for mer klimavennlige utbygginger ved fremtidig utvikling i småhusområdene
- Legge til rette for enklere og billigere byggesaksbehandling sammenliknet med i dag

4. Medvirkning og samarbeid

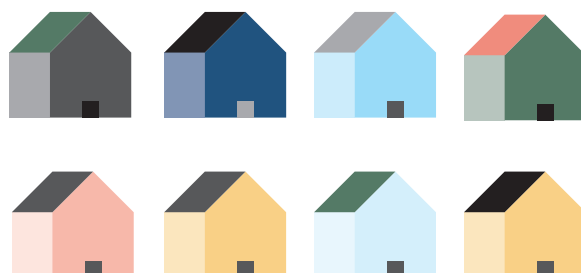
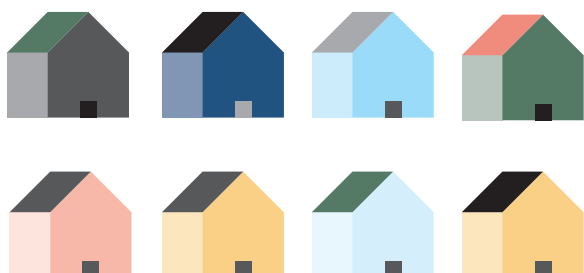
4.1 Gjennomførte medvirknings- og samarbeidstiltak

Borgerpanel

Et borgerpanel er en demokratisk medvirkningsmetode som involverer og engasjerer innbyggere i komplekse samfunnsutfordringer. Et tilfeldig utvalg innbyggere blir invitert til å løse et oppdrag for en offentlig myndighet. Panelet får opplæring innenfor relevante temaer, slik at de kan sette seg inn i problemstillinger og aktuelle verdispørsmål. De diskuterer og reflekterer sammen i panelet, og skal enes om felles anbefalinger som kan bidra til å løse oppdraget.

Metoden skiller seg fra flere andre typer medvirkningsprosesser ved at deltakerne er tilfeldig og representativt utvalgt. De får mulighet til å tilegne seg kompleks kunnskap som er relevant for den aktuelle problemstillingen, og skal sammen bli enige om borgerpanelets anbefalinger. Dette var del av bakgrunnen for at PBE ønsket å prøve borgerpanel som metode for medvirkning ved revisjon av småhusplanen. Fordi småhusplanen har et svært omfattende nedslagsfelt, er det positivt at et tilfeldig og representativt utvalg har fått mulighet til å fordype seg i de relevante problemstillingene, og gi sitt bidrag som representanter for de mange som er berørt av planarbeidet.

Høsten 2021 ble det sendt ut 4000 invitasjoner til tilfeldige personer bosatt på Høybråten, Prinsdal, Disen, Holmen og sentrum. Disse ble spurt om å delta



i et borgerpanel for Oslo kommune. Av de som ble invitert, ønsket 275 personer å delta. Blant disse ble det gjort et representativt utvalg av deltakere basert på alder, kjønn, boligtype, bosted og utdanningsnivå. Borgerpanelet besto av 21 deltakere. Deres oppgave var å sette seg inn i temaer som berører småhusplanen, diskutere viktige problemstillinger og komme med felles anbefalinger med utgangspunkt i spørsmålet: «Hvordan kan fremtidig utbygging i småhusområdene gjøres på en måte som styrker og bevarer områdets kvaliteter?»

Panelet møttes gjennom fem samlinger ut over høsten. Siste samling ble gjennomført i januar 2022. I de første samlingene var det faglige innlegg om følgende temaer: hva er en reguleringsplan, kompakt byutvikling, småhusområdeneshistorie, småhusplanens som verktøy, trær og uterom, biologisk mangfold i småhusområdene, eiendom og rettigheter og bokvaliteter og nabolag. I de siste samlingene var det større fokus på diskusjon og utarbeiding av anbefalinger. Asplan Viak sto for gjennomføring og fasilitering av borgerpanelet, og har utarbeidet rapporten «Anbefalinger fra et borgerpanel» (se vedlegg). Gjennom samlingene ble borgerpanelet minnet om at de deltok i borgerpanelet som representanter for innbyggerne.

Borgerpanelet har gitt anbefalinger innenfor temaene typologi og bebyggelsesstruktur, sosial bærekraft, planen som verktøy, blågrønne strukturer og tilgjengelighet. Anbefalingene peker blant annet mot strengere krav i bestemmelsene for å ivareta stedsidentitet og bokvaliteter. Bruken av dispensasjoner må begrenses. Panelet anbefaler også at profesjonelle og private utbyggere behandles likt, men at etaten følger særlig med på hvordan de profesjonelle utbyggerne bruker regelverket. I tillegg tar panelet opp at forhold som må løses på tvers av tomtegrenser, ikke håndteres innenfor dagens plan og at den generelle planen ikke fanger opp stedsspesifikke forhold.



Arkitektfaglig bistand

I forkant av offentlig ettersyn ønsket PBE å få testet ut forslaget til nye bestemmelser i prosjektering. Prosjektering og utforming av prosjekter etter

småhusplanen er ikke innenfor PBEs kjerneområde, og etaten ønsket at utkast til nye bestemmelser ble testet ut av to egnede arkitektkontorer. Vi ba Oslo arkitektforening (OAF) om råd for å finne frem til arkitektkontorer med bred og egnet erfaring fra prosjektering etter småhusplanen, og som kunne bistå oss til å gjennomføre en slik uttesting. På bakgrunn av innspill fra OAF inviterte vi Morfeus AS og R21 Arkitekter AS til å teste ut et utkast til nye bestemmelser.

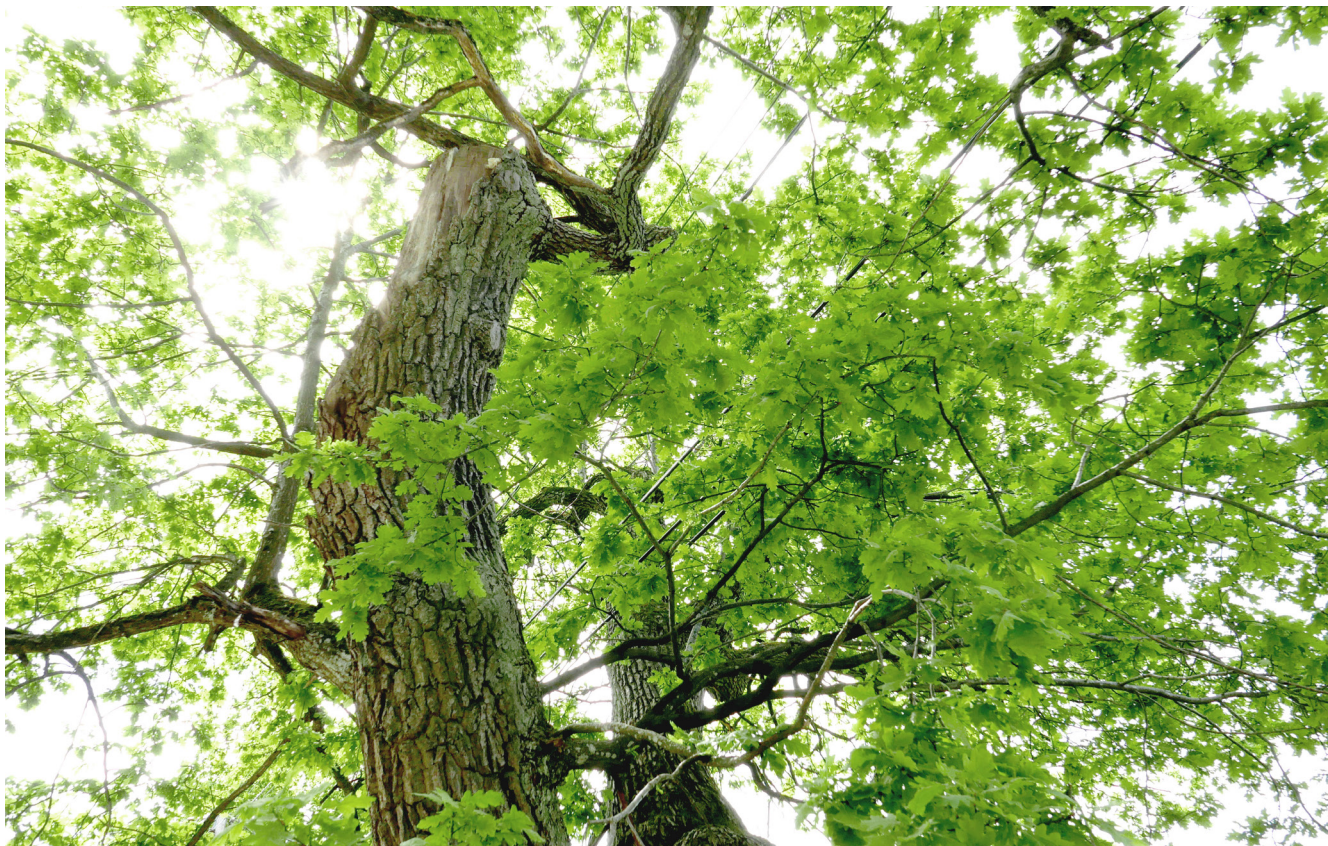
Oppdraget hadde som formål å kvalitetssikre at bestemmelsene i revidert plan bygger opp under målsettingene med revisjonen, bidrar til ønsket utvikling innenfor småhusområdene ved etablering av ny bebyggelse, og eventuelt avdekke utilsiktede konsekvenser av bestemmelsene. Arkitektkontorene utarbeidet enkle skisseprosjekter for to tomter hver med utgangspunkt i utkastet til bestemmelser. På bakgrunn av dette ga de sine vurderinger av hvordan blant annet foreslått utnyttelsesgrad, krav til større avstand mellom bygninger, strengere terreng- og vegetasjonsvern og endrede parkeringskrav vil slå ut for utbyggingsmulighetene innenfor småhusplanen. Arkitektene pekte på flere funn som vi har innarbeidet i forslaget til nye bestemmelser som nå foreligger, og vi mener at uttestingen har bidratt til en mer robust plan. Leveransene fra Morfeus og R21 Arkitekter ligger vedlagt.

Befaringer

Både før og etter offentlig ettersyn har vi gjennomført befaringer i ulike deler av småhusområdene innenfor planen, inndelt i nord, vest, øst og sør. På befaringene oppsøkte vi blant annet eksempler på nyere utbygging og fortetningsprosjekter. Befaringene har tilført verdifull bakgrunnskunnskap om ulike virkninger av dagens bestemmelser.

4.2 Kunngjøring og varsel om oppstart

PBE varslet oppstart av planarbeid i brev datert 03.06.2021. Brevet ble sendt til grunneiere innenfor planen og planområdets naboeiendommer, i tillegg til relevante offentlig instanser og interesseorganisasjoner. I brevet gjorde vi rede for bakgrunnen for planarbeidet, mål for revisjonen og at arbeidet er avgrenset til å endre de skriftlige reguleringsbestemmelsene. Oppstart av arbeidet ble



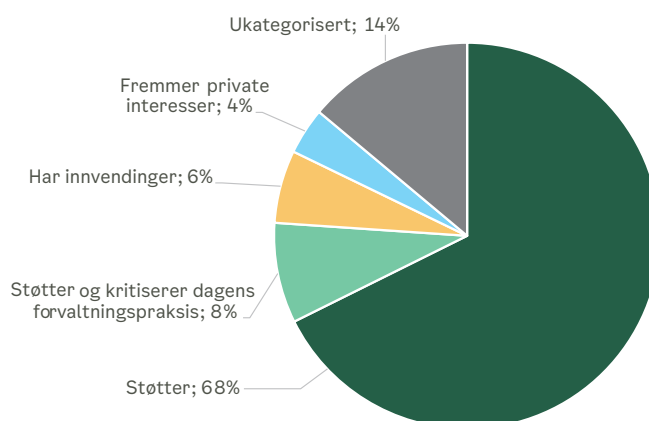
Bilde fra befaring i planområdet sommeren 2021.

Foto: Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

også kunngjort i Aftenposten, Dagsavisen og digitalt på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Vi mottok uttalelser fra bydeler, kommunale etater, statlige instanser, organisasjoner, privatpersoner og private aktører, som arkitekter og utbyggere. Til sammen kom det inn 344 uttalelser. Alle forhåndsuttalelsene er samlet, sortert etter avsendergruppe og videre oppsummert og kommentert av PBE. Dette er samlet i et eget vedlegg til saken. De komplette forhåndsuttalelsene er også lagt ved i et eget samleddokument.

Vi har fått bistand fra Kantar Public til å kategorisere innspillene, blant annet for å synliggjøre hvordan innspillene fordeler seg med tanke på interessentkategorier, temaer innsenderne er opptatt av og hvordan de stiller seg til revisjonens hovedmålsettinger. Leveransen fra Kantar Public er vedlagt.



Figur fra Kantar Public som viser oversikt over holdninger og tilbakemeldinger i høringsuttalelsene

4.2.1 Hovedtema fra uttalelsene til varsel om oppstart

Med utgangspunkt i en inndeling etter hovedmålsettingene som vi formidlet ved varsel om oppstart av planarbeidet, har vi trukket frem de viktigste temaene som innsenderne har vært opptatt av.

Synspunkter på at småhusområdenes kvaliteter skal ivaretas

Målsettingen om at småhusområdenes kvaliteter skal ivaretas, er et tema som knytter seg til både estetiske kvaliteter ved bebyggelsen og bebyggelsen i forhold til omgivelsene. Innsenderne tar opp detaljerte syn på arkitektur og forhold mellom ny bebyggelse og eksisterende omgivelser. Kvalitet er og omtalt som gode nabolag, stabile boligmiljø og gode oppvekstvilkår for barn. 45 prosent av innsenderne tar opp temaene bevaring, vern og å unngå rasering.

26 prosent av uttalelsene tar opp arkitektur og visuelt uttrykk. Mange beboere i småhusområdene trekker frem bolighus utformet i en tradisjonell byggestil, i hovedsak toetasjes boliger med trekledning og saltak, som eksempler på harmonisk byggestil og en historisk kvalitet. Det pekes på at nyere fortettingsprosjekter med typiske, kubiske volum, flate tak og takterrasse oppleves som stilbrudd.

Småhusområdenes historiske kvalitet har betydning for kommende generasjoner. Det er mange som påpeker at brukbare hus rives og som stiller seg kritiske til riving ut fra både historiske, estetiske og miljømessige grunner.

Flere støtter revisjonen og kritiserer samtidig gjeldende praksis, der blant annet arkitektur og visuelt uttrykk ikke blir tilfredsstillende ivaretatt med dagens bestemmelser. Noen uttaler at dagens plan i utgangspunktet er god nok, men retter kritikk mot PBE som ikke i tilstrekkelig grad håndhever bestemmelsene og gir for mange dispensasjoner. Åtte prosent av innsenderne gir uttrykk for en slik kritikk av PBEs praksis.



Synspunkter på at småhusområdene skal skjermes mot fortetting

Mange avsendere er positive til målsettingen om at revisjonen skal sikre at småhusområdene skal skjermes mot fortetting. Kort oppsummert handler uttalelsene om alt fra den enkelte beboers synspunkt, negative erfaringer knyttet til utbygging og profesjonelle utbyggere, til perspektiver på hvordan framtidens boligbehov og utbyggingsmuligheter skal løses. Noen tema hører hjemme i den mer overordnede planlegging, som i kommuneplanens arealdel. Flere peker på at småhusplanen må ses i sammenheng med kommunens helhetlige strategi for boligbygging og fortetting i hele byens byggesone.

Mange opplever lav tetthet i seg selv som en viktig kvalitet i småhusområdene. Konsekvensene av økt tetthet beskrives som en negativ endring av etablerte lokalsamfunn, nabolag og bomiljø.

Ved fortetting øker behovet for bedre teknisk og sosial infrastruktur, og det beskrives av flere som en mangel ved dagens småhusplan at slike behov ikke ivaretas av planen. Det kan for eksempel være økte behov for fellesarealer, barnehager, skoler, men også trafikkkløsninger og behov for oppgradering av teknisk infrastruktur. Både offentlige og privatpersoner påpeker problemer med at fortettingen legger press på eksisterende infrastruktur. Fortettingsprosjekter berører alle beboere i et område ettersom krav om opparbeidelse av fortau og veiutvidelser, blir pålagt eksisterende beboere.

Fortetting gir trafikkøkning, og mange avsendere er kritiske til at kravet til parkeringsplasser skal falle bort. Mange uttaler at dette vil medføre økt parkering i lokalgater, redusere trafiksikkerheten og framkommeligheten, blant annet for utrykningskjøretøy. 28 % av tar opp temaet om parkering, og 18 % tar opp trafikk og veier som tema.

Noen innsendere, både aktører i byggebransjen og privatpersoner, påpeker at ytterligere restriksjoner og strengere byggesaksoppfølging står i strid med det mer overordnede målet om økt boligbygging. Dersom mulighetene for fortetting i småhusområdene blir mindre, vil det kunne gi stigende boligpriser og redusere muligheten for at flere familier kan bosette seg i småhusområdene.

Det er mange som uttaler at både nye bestemmelser og strengere praksis må benyttes for å redusere fortetting.

Synspunkter på at de grønne verdiene skal bevares

Det er mange som uttaler seg om temaer knyttet til målet om at de grønne verdiene i småhusområdene skal bevares. Kort oppsummert handler uttalelsene om alt fra den enkelte innsenders synspunkt på trær og vegetasjon, til hvordan fremtidens klimaendringer må løses.

Grønnstruktur i småhusområdenes byggesone består av store og små naturpregede områder og privathager. Det er stor oppslutning om at revisjonen skal styrke vernet av disse verdiene, og at planen må sikre grøntområdene for å møte klimautfordringene. Det biologiske mangfoldet i grønne områder er grunnlaget for insekter, dyre- og fugleliv.

Mange mener at dagens bestemmelser ikke sikrer naturverdier, sammenhengende grøntområder og biologisk mangfold i tilstrekkelig grad. Småhusplanen mangler regler som tar vare på felles grøntdrag, stier og smett.

Flere innsendere peker på terrenginngrep som en årsak til tap av grønnstruktur. De er opptatt av at utbygging medfører store terrenginngrep, der f.eks. garasjeanlegg som bygges under hele tomten endrer vekstforhold og vegetasjonsdekke. Ti prosent av uttalelsene handler om terreng.

I 34 prosent av uttalelsene er trær et tema. Det er i stor grad positive holdninger til strengere bestemmelser. Noen mener at dagens bestemmelser gir et tilstrekkelig vern. Trær vurderes som en viktig faktor for å gi grønn kvalitet i småhusområdene. Store trær og tett vegetasjon kan også være til sjanse både for eiere og naboer, og det er innsendere som mener at dagens trevern er for strengt. Det påpekes at trær som ikke skjøttes gir gjengroing, tap av utsikt, sol og lys. Det kan oppstå motstrid mellom behovet for skjøtsel, privat eiendomsrett og strengere bestemmelser om å beholde trær.

Forventede klimaendringer med økt nedbør, styrtregn og fare for oversvømmelser må kunne håndteres ved fordøyning og lokal overvannshåndtering. Tap av eksisterende grønnstruktur og naturlig terreng, gjør at områdenes evne til å ta opp regnvannet blir mindre. Konsekvensene av klimaendringene bør møtes med bestemmelser om overvann og krav til å bevare grønnstruktur i småhusområdene.

Mange privatpersoner mener at en viktig kvalitet i småhusområdene er private hager, vekster og dyreliv. Hagene gir grunnlag for et rikt fugle- og insektliv. Hagene betyr mye for lek, og støtter også opp om gode oppvekstsvilkår for barn.

Flere innsendere peker på at det er uheldig med dagens mulighet for å regne takterrasser inn i utendørs oppholdsareal. Arealer på taket egner seg dårlig for lek og gir lite grunnlag for vegetasjon. Det foreslås endringer av denne bestemmelsen slik at alt utendørs oppholdsareal skal være kun på bakken.

Overordnet fordeling av holdninger og innvendinger

Analysen gjennomført av Kantar Public viser at 76 prosent av innsenderne støtter revisjonen og hovedmålsettingene med arbeidet. Seks prosent gir eksplisitt uttrykk for at de ikke støtter revisjonen, og fire prosent benytter anledningen til å fremme private interesser som ikke er relevante for planarbeidet. Åtte prosent kritiserer PBEs forvaltningspraksis av dagens småhusplan.

Forhåndsuttalelsene har vært et viktig bidrag til kunnskapsgrunnlaget for arbeidet med revisjonen. Det har kommet mange konkrete forslag til nye bestemmelser som vi har tatt med i arbeidet, og flere forslag er tatt til følge. De politiske målsettingene i bestillingen har vært førende for retning og nivå på planforslaget, og innspill som ikke er forenlige med målsettingene har derfor ikke virket inn på planforslaget. Synspunktene vil imidlertid følge saken når den sendes til politisk behandling. PBE konstaterer for øvrig at et stort flertall av innsenderne gir sin støtte til målene med planarbeidet.

4.3 Offentlig ettersyn av planforslag

Offentlig ettersyn er allmennhetens mulighet til å si sin mening om et forslag til reguleringsplan. Forslaget til revidert småhusplan ble lagt ut til offentlig ettersyn den 6. april 2022. Høringsfristen var satt til 30. mai 2022. Vi ba spesielt om synspunkter på hvorvidt de foreslåtte endringene ville kunne bidra til revisjonens målsetting, i tillegg til synspunkter på eventuelle negative virkninger sammen med en begrunnelse for dette.

Vi mottok 885 uttalelser til planforslaget. Alle

uttaalelsene er oppsummert enkeltvis i eget vedlegg til saken. Blant høringsuttaalelsene er det stor grad av sammenfallende innspill, og hovedtrekk i innspillene er kommentert tematisk i vedlegget. De komplette uttalelsene er også lagt ved saken i et eget samledokument. Høringsuttaalelsene vil sammen med innspill ved varsel om oppstart av planarbeidet være en del av beslutningsgrunnlaget når bystyret skal fatte et vedtak i saken. Alle dokumentene er tilgjengelige for allmennheten, blant annet i vårt saksinnsyn.



4.3.1 Hovedtema fra uttalelsene ved offentlig ettersyn

Under følger en gjengivelse av essensen i høringsuttaalelsene, sortert etter kategorier av høringsinstanser.

Statlige instanser

Statsforvalteren og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har varslet innsigelser til planen på grunn av manglende ROS-analyse i planforslaget. NVEs innsigelse omfatter også manglende ivaretagelse av energianlegg i planen. Statsforvalteren har i tillegg til innsigelsen sendt en juridisk og faglig høringsuttalelse.

Bydeler

Vi har mottatt uttalelse fra 13 bydeler. Bydelene er i stor grad positive til revisjonen, men uttrykker også noe forbehold. I hovedsak etterlyser bydelene en bedre utredning av de samlede konsekvenser for en nedgang i boliger ved å ta ned utnyttelsen, kravet om et minste tomtareal samt begrensninger på tillatte boligtyper, da rekkehus framheves som et viktig boligtilbud. Områder med støy bes vurdert for større muligheter for støyskjerming. Mange uttaler at trevernet er blitt svært strengt, og at det kan bli vanskelig å praktisere bestemmelsene om grøntarealer og trær. Alle uttaler at parkering kan bli et problem dersom kravet til parkering på egen tomt utgår. Både utforming, tilpasning av byggehøyder og byggeskikk diskuteres, særlig bestemmelsen om bevaring av bygninger eldre

enn 1945. Hovedsakelig oppfattes småhusområdene som viktige for boligkvalitet, historisk identitet og ramme om familier.

Kommunale etater

Etatene er i hovedsak positive til revisjonen. Etatenes innspill skal bidra til at planen ivaretar de ulike kommunale instansers ansvarsområder. Det har betydning å ta vare på kvalitetene av småhusområdene for kommende generasjoner. Det uttrykkes bekymring for konsekvensene for det offentlige gatenettet av å fjerne minimumskrav til parkering. Mer gateparkering vil være utfordrende for fremkommelighet og trafiksikkerhet.

Organisasjoner

Flere velforeninger og organisasjoner har uttalt seg, for det meste positivt. Det etterlyses en samlet løsning på hvor og hvordan boligutviklingen skal skje framover når det strammes inn for dette i småhusplanen. Noen mener at PBE ikke innfrir behovene for boligvekst og boligtilbud til familier med planforslaget. Det etterlyses både mer spesifiserte bestemmelser om trevern, og også at det må bli større konsekvenser ved ulovlig trefelling. Det pekes på at det bør åpnes for ulike tomtestørrelser og boligtyper som rekkehus og flermannsboliger, som er boligtyper flere har råd til.

Bransjeaktører

Byggebransjen uttrykker en kritisk holdning til de restriksjonene som planforslaget vil medføre, selv om mange sier seg enig i intensjonene om bedre bevaring av grønnstruktur og småhuspreg. Den foreslåtte innstrammingen er såpass stor at den vil ramme byggebransjen og det segmentet som har spesialisert seg på boliger i småhusområdene særlig hardt. Dokumentasjonskravene er veldig omfattende og innebærer betydelige kostnader for tiltakshavere. PBE mottar flere spørsmål og kommentarer til økonomiske og samfunnsmessige virkninger av bekymring for hva innskjerpelsene av utnyttelse og tomtestørrelse betyr for de profesjonelle aktørene. Det stilles spørsmål ved hvor utviklingen skal skje framover dersom muligheten til å utnytte tomtereserver i småhusplanens områder reduseres kraftig. Vil familiene bosette seg i nabokommuner? Vil planen sementere et boligsosialt klasseskille?

Arkitektene uttaler seg forholdsvis positivt til intensjonen med revisjonen, men mange har konkrete forslag til justering og endring av bestemmelsene. Det stilles spørsmål ved om bestemmelsene treffer godt nok og hvordan de vil virke i praksis. Det påpekes at det kan bli vanskelig å få til gode prosjekter på varierte tomter med ulikt terreng og situasjoner, når man samtidig må løse prosjektet ut fra detaljerte, dels overlappende og komplekse bestemmelser. Terreng, trevern og plassering av bygg på tomten må gjerne løses ut fra mer individuell vurdering. Rigide bestemmelser sikrer ikke fleksibilitet som kan være nødvendig for å finne gode løsninger. Mange overlappende krav vil kunne medføre behov for dispensasjoner. Det må utvises større grad av tillit til arkitektenes evne til å prosjektere gode løsninger, eventuelt stille krav om tiltaksklasser. Etatens saksbehandlere må styrke sin faglige kompetanse. Arkitektene etterlyser større fleksibilitet, sosial bærekraft og miljøfokus.

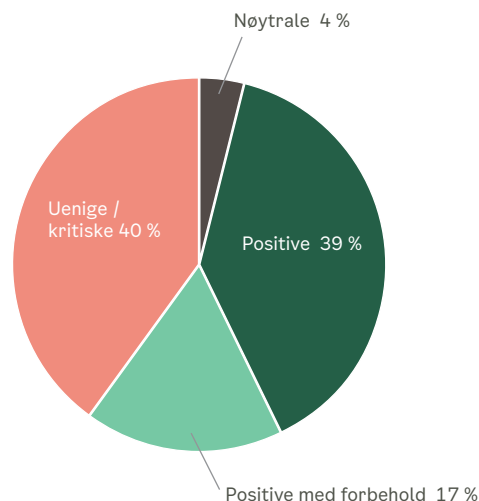
Privatpersoner

Av de 885 høringsuttalelsene er ca. 730 fra privatpersoner, og disse utgjør et klart flertall. Uttalelsene fra privatpersoner varierer fra både svært positive og støttende til planforslaget, til positive med forbehold ved noen av de foreslåtte innstrammingene og til sterkt negative og kritiske. De som har udelt positiv innstilling, er glade for at utviklingen med sterk fortetting, hugging av trær og riving av gode hus nå kan stanses. Mange mener at dagens utvikling i småhusområdene har gått for langt, og at verdifulle historiske og grønne kvaliteter allerede er tapt. Mange ønsker å skjerme småhusområdenes karakter og sikre lys og luft mellom husene. Vern av vegetasjon og trær nevnes som positivt som grunnlag for fugle-, dyre- og insektliv. Mange støtter bevaring av fullt brukbare hus, og er positive til bevaring av bygg eldre enn 1945. Forbud mot takterrasser og store terrenginngrep som medfører tap av vegetasjon støttes. Blant innsendere som er positive til en innstramming, men har innvendinger til deler av planforslaget, er det mange som mener at planforslaget strammer for mye inn. Selv om mange for eksempel støtter en redusert utnyttelse, er det formidlet synspunkter på at den er satt for lavt. Det spilles inn at utnyttelsen bør legges et sted mellom 24 og 16 prosent. Svært lav utnyttelse kan ramme de som ønsker endringer på eksisterende boliger, som for eksempel tilrettelegging for generasjonsboliger og livsløpsstandard. Vi har også mottatt forbeholdne synspunkter på trevernet, der dette oppfattes for strengt. Det store flertallet mener at det må sikres løsninger for parkering på egen tomt.

Blant de som har en kritisk holdning til planforslaget, er det en gjennomgående oppfatning at forslaget vil være svært inngripende i den private eiendomsretten. Resultatet gir endrede forutsetninger, muligheter for tilbygg faller bort og det blir store verditap for de grunneierne som ikke har bygget ut sine tomter. Flere er kritiske til at planen forhindrer å bygge om eksisterende boliger til generasjonsboliger, eller å kunne tilpasse boligen til livsløpsboliger. Det burde kunne skilles mellom utbygginger som gjøres av profesjonelle aktører og prosjektene til private grunneiere.

4.3.2 Overordnet fordeling av synspunkter på planforslaget

Vi har gjort en grovsortering av uttalelsene på bakgrunn av den overordnede holdning til planforslaget som er kommunisert i uttalelsen. Sorteringen viser at over halvparten av innsenderne støtter en innstramming av småhusplanen, men at mer enn en tredel av disse har innvendinger til deler av planforslaget.



4.4 Åpne møter

PBE arrangerte to åpne møter og ett digitalt åpent møte i høringsperioden. På grunn av det store antallet berørte av plansaken og at planområdet ligger spredt over hele ytre by, ble valg av lokaler gjort med utgangspunkt i nærhet til kollektivknutepunkt og stor kapasitet i møtelokalene. Møtene ble avholdt på Quality Hotel 33 på Økern den 9. mai og på Meet Ullevål stadion den 11. mai. Det digitale møtet ble avholdt den 12. mai. Møtene

var informasjonsmøter. Den politiske bakgrunnen for revisjonen og planforslaget ble presentert før det var mulighet for å stille spørsmål fra salen.

Møtene var annonsert på PBE sine nettsider og kalender, på Facebook og i nettmagasinet ByplanOslo. På PBEs nettsider med informasjon om høringen og lenker til høringsdokumentene, var det opplyst om at det etter påske ville bli arrangert åpne orienteringsmøter om forslaget til revidert småhusplan, og at tid og sted for møtene ville annonseres på nettsidene og i PBEs kalender.

4.5 Møte i Oslo Arkitektforening

PBE presenterte den politiske bakgrunnen for revisjonen og planforslaget i Oslo arkitektforening den 19. mai. Etter presentasjonen og en påfølgende spørsmålsrunde var PBE tilhørere til en åpen diskusjon om planforslaget.

4.6 Rådet for byarkitektur

Forslag til revidert småhusplan ble behandlet i Rådet for byarkitektur 24.05.2022, sak 22 /2022. Rådet ga sin uttalelse i brev av 01.06.2022, der de konkluderte med følgende: «Rådet forstår og støtter langt på vei formålet med en revisjon av småhusplanen, og berømmer etatens komplekse arbeid. De formale og bygningsmessige følgene av en skriftlig reguleringsplan er ikke alltid så lette å forutse, og rådet anbefaler at man ved øvelser og eksempler vurderer om alle innstramminger er nødvendige for å oppnå ønsket resultat, og at man er spesielt oppmerksomme på en forsterkning av forskjellene mellom veldig generøse og veldig trange boligområder i byen.»





5. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget inneholder relativt omfattende endringer av dagens reguleringsbestemmelser, i både innhold og form. De viktigste endringene er redusert tillatt tomteutnyttelse, innføring av minimum tomtestørrelse per boenhet og andre endringer som ivaretar åpenhet, trær, terreng og vegetasjon i større grad enn i dag. Treverket er styrket. Felling av store trær tillates bare i tilfeller der omfanget av trær er til hinder for å oppnå maksimalt tillatt utnyttelsesgrad i henhold til bestemmelsen om utnyttelse. Dersom prosjektet ved tilpasning av utforming, valg av annen boligtype eller plassering kan oppnå maksimal utnyttelse uten å felle trær, tillates det ikke felling. Plassering av nye bygg må dermed tilpasses eksisterende trær. Det er også spesifisert hvordan store trær skal hensyntas i byggefasen for å opprettholde trærnes fremtidige vekstvilkår. Treverket gjelder uavhengig av byggesak, og dette er nå tydeliggjort i planen. Spesifikke krav til utforming av ny bebyggelse er tatt ut av planen, for i større grad å kunne styre utforming av bebyggelse gjennom faglig skjønn på bakgrunn av plan- og bygningsloven. Videre har bestemmelsene fått mer presise formuleringer for å styrke hjemmelsgrunnlag for avslag i byggesaker, og å bidra til enklere og billigere saksbehandling.

PBE tror at de foreslåtte endringene samlet vil bidra til et vesentlig dempet utbyggingspress innenfor planområdet. Utbyggingspotensialet på den enkelte tomt blir lavere, og en del tomter vil miste sine muligheter til fortetting. Potensialet for nye boliger innenfor småhusplanen vil dermed bli mindre enn før revisjon av planen. Dette er ikke i seg selv et mål, men PBE mener at det er nødvendig for å oppnå målsettingene med revisjonen. Endringene vil bidra til å skjerme områdene for fortetting, redusere terrenginngrep og ivareta trær og grønne verdier. Det er også sannsynlig at det blir et noe lavere press på riving av eksisterende bebyggelse, som sammen med åpenhet og vern av terreng og vegetasjon peker mot målet om å ivareta områdenes karakter og historiske kvaliteter. Et redusert utbyggingspotensial vil også bidra til et lavere press på veisystemet og sosial

infrastruktur i småhusområdene. Dette er i dag en vesentlig utfordring, som ikke lar seg løse gjennom behandling av enkeltsaker.

Målet om å legge til rette for klimavennlig utbygging er søkt ivare tatt gjennom å begrense omfanget av bebyggelse og anlegg under bakken og lavere rivepress som følge av redusert utbyggingspotensial innenfor småhusplanen.

5.1 Bestemmelsenes struktur

Småhusplanen er en reguleringsplan som er godt innarbeidet hos profesjonelle brukere. Samtidig er det en gjentakende innvending mot planen at den er komplisert og vanskelig å forstå. Gjennom bestillingen av revidert plan ble vi bedt om å sørge for forenkling av planen, for å bidra til raskere og billigere saksbehandling i byggesaker.

I planforslaget er bestemmelsenes struktur og oppbygning endret sammenliknet med oppsettet i dagens plan. Enkelte bestemmelser er tatt helt eller delvis ut. Begrunnelse for dette kan være knyttet til at forholdet er regulert andre steder, som for eksempel gjennom plan- og bygningsloven eller kommuneplanens arealdel. Tabellen på neste side viser hvilke bestemmelser i gjeldende plan som er foreslått tatt helt ut av planen. Videre har vi i arbeid med ny struktur tatt utgangspunkt i PBEs standardoppsett for detaljreguleringer. Blant annet har vi flyttet bestemmelser som er relevante i alle byggesaker frem, mens bestemmelser som ikke vil gjelde for alle saker er flyttet lenger ned.

PBE tror at foreslåtte restrukturering vil gi en forenkling av planen, og bidra til å øke forståelsen av planen for beboere, søkere og saksbehandlere. Gjennom økt forståelse hos brukerne, vil grepet med restrukturering kunne føre til raskere og billigere saksbehandling.

Bestemmelse	Begrunnelse for å ta ut bestemmelsen
Nr. 3: Hensikt med reguleringsplanen	Bestemmelsen angir kun hensikten med reguleringsplanen, og gir ikke materiell hjemmel for å avslå en søknad. For å eliminere uklarheter knyttet til bestemmelsens rettsvirkning, er hensikten med planen lagt inn som ingress til bestemmelsene. Dette er nærmere beskrevet under kapittel 5.2.
Nr. 4: Bebyggelsesplan	Bestemmelsen er først og fremst fjernet da det ikke er adgang til å ha bestemmelser om plankrav i en detaljregulering. Plankravet gir liten tilleggsverdi til utviklingen sett i forhold til ressursene som går med til utarbeiding og behandling av planene. PBE ser også at bestemmelsen bidrar til omkamper fra utbyggersiden om eksempelvis høyere utnyttelse i områder der kommunen mener at småhusplanens rammer skal gjelde. Ved å ta ut bestemmelsen, tror vi at urealistiske forventninger om muligheten for omregulering vil dempes.
Nr. 5: Utomhusplan	Krav til utomhusplan er lagt inn i bestemmelse om dokumentasjonskrav. Kommuneplanen bestemmelse nr. 6.5 gir også hjemmel til å kreve utomhusplan.
Nr. 7: Utforming av bebyggelse	Innholdet overlapper med plan- og bygningsloven § 29-2, og begrenser kommunens mulighetsrom for skjønnsutøvelse. For utfyllende begrunnelse, se under tabellen.
Nr. 8: Bevaringsverdig bebyggelse	Bestemmelsen beskriver en kommuneintern prosess i byggesaksbehandlingen som ikke skal inngå i reguleringsbestemmelser. Bestemmelsens del om plassering av tiltak i forhold til bevaringsverdig bebyggelse er omarbeidet til et avstandskrav i planforslaget, og vil bare gjelde for formelt vernede boligbygninger.
Nr. 10: Strøktjenlig virksomhet	Bestemmelsen har ikke hjemmel i lovverket, da den innlemmer en type arealbruk som ikke er i tråd med arealformålet området reguleres til.
Nr. 11: Minste størrelse på boligtomter	Bestemmelsen er erstattet av ny bestemmelse nr. 3.2 om minste tomtestørrelse per boenhet. Ny bestemmelse ivaretar hensikten med denne bestemmelsen. Samtidig gir den viktige tilleggseffekter, som større avstand mellom bygninger.
Nr. 14: Veier	Innholdet overlapper med plan- og bygningsloven § 18-1. Det er uklart når og i hvilken utstrekning kravene i bestemmelsen slår inn. Det er derfor forenklet å styre forholdene gjennom plan- og bygningsloven.
Nr. 15: Støy	Støykrav er ivaretatt gjennom kommuneplanen bestemmelse nr. 7-1.
Nr. 16: Luftforurensning	Krav knyttet til luftforurensning er ivaretatt gjennom kommuneplanen bestemmelse nr. 7-2.
Nr. 17: Jordforurensning	Krav knyttet til jordforurensning er ivaretatt gjennom forurensningsforskriften.

Tabell: Oversikt over bestemmelser i gjeldende småhusplan som er tatt ut i planforslaget.

Begrunnelse for å ta ut bestemmelse nr. 7 om utforming av bebyggelse

Bestemmelsen lyder: «Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene. I nærområder med ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.»

Dagens småhusplan stiller krav til estetisk kvalitet, men fordi planområdet omfatter en stor variasjon av områder med ulike arkitektoniske uttrykk, er kravene formulert generelt ved å vise til harmonisering med konkrete formingsfaktorer i tiltakets omkringliggende bebyggelse. PBE opplever at dagens bestemmelse er problematisk å bruke i saksbehandlingen. Fordi de fleste områder innenfor småhusplanen har stor grad av variasjon når det gjelder arkitektoniske uttrykk, skal det også mye til for at kravene til formingsfaktorer ikke blir oppfylt i et byggetiltak. Bestemmelsen gir derfor inntrykk av å kunne styre mer enn det som i praksis stort sett er tilfellet.

Bestemmelsen stiller videre ingen krav til at utforming skal ta hensyn til helheten i området, og den stiller ikke skjønnsmessige krav til visuelle kvaliteter ved tiltaket i seg selv. Dette skal imidlertid vurderes etter plan- og bygningsloven § 29-2 («skjønnhetsparagrafen»), som stiller krav til at «Ethvert tiltak [...] skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering». Lovparagrafen gir en mer skjønnsmessig og helhetlig tilnærming til saksbehandling av visuelle kvaliteter enn bestemmelse nr. 7 i gjeldende småhusplan. Begge skal legges til grunn i byggesaksbehandlingen, og det skaper en uforutsigbarhet i saksbehandlingen når bestemmelsen og lovparagrafen som er overlappende, men likevel har svært ulik tilnærming til vurdering av utforming, skal anvendes parallelt.

Noen tiltakshavere oppfatter at kommunen ikke skal ha ytterligere formening om utformingen av tiltaket, når et tilstrekkelig antall formingsfaktorer er oppfylt. Dette er ikke en riktig oppfatning. På grunn av nevnte forventninger er det likevel krevende å gjøre tilleggsvurderinger etter plan- og bygningsloven § 29-2 for de forhold som er listet opp i planbestemmelsen, også i tilfeller der oppfylte krav bidrar til visuelt sett uheldige utslag i noen tiltak eller områder.

På bakgrunn av dette, foreslår vi å ta ut de generelle kravene til utforming av planen. Vi tror at dette vil bidra til at plan- og bygningsloven § 29-2 i praksis blir lettere og mer forutsigbar å anvende som avslagshjemmel, og at det totalt sett vil styrke kvaliteten på utforming av bebyggelsen innenfor småhusplanen, både med tanke på tiltaket i seg selv og med tanke på tilpasning til omgivelsene. Det vil også bidra til raskere saksbehandling på grunn av færre misforståelser om hva som er forventet av utformingskvaliteter.

Det er likevel viktig å ivareta arkitektoniske kvaliteter ved selve bebyggelsen, og det er noen forhold som ikke lar seg styre gjennom plan- og bygningsloven § 29-2. Planforslaget har derfor noen spesifikke bestemmelser av utformingshensyn når det gjelder takterrasser, utvendige kjellertrapper og lysgraver.



Begrunnelse for å ta ut bestemmelse nr. 8 om bevaringsverdig bebyggelse

Dagens bestemmelse nr. 8 angir blant annet at ved behandlingen av søknadspliktige tiltak, skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren). Hensikten med denne delen av bestemmelsen har vært å avklare om eksisterende bygninger/anlegg på eller nær eiendommen har bevaringsverdi, og videre å ivareta de eventuelle bevaringsverdiene som ikke sikres direkte gjennom plan- og bygningsloven. I planforslaget til offentlig ettersyn, foreslo vi en del forenklinger og presiseringer i forhold til dagens bestemmelse nr. 8. Den foreslåtte bestemmelsen anga at:

«det må hentes inn uttalelse fra Byantikvaren ved alle utvendige tiltak på eiendommer eller byggverk som er oppført på Byantikvarens gule liste, ved riving av alle byggverk og ved alle andre tiltak som kan berøre kulturminneverdier.»

Bestemmelsen beskriver en kommuneintern prosess i byggesaksbehandlingen, og slike beskrivelser skal ikke inngå i reguleringsbestemmelser. Bestemmelsen er derfor tatt ut av planforslaget. Det betyr likevel ikke at kulturminnehensyn er kartlagt og avveid for den enkelte eiendom gjennom dette planarbeidet, og avdekking av

kulturminneverdier i byggesaker vil kunne medføre et midlertidig forbud mot tiltak. En fullstendig kartlegging av kulturminneverdier i planområdet vil være svært ressurskrevende, og det har ikke vært anledning til å gjøre dette innenfor rammene i denne revisjonen.

Dagens bestemmelse tar også sikte på å regulere utforming og tilpasning av ny bebyggelse til den bevaringsverdige bebyggelsen. Dette ivaretas gjennom plan- og bygningsloven § 29-2, særlig etter endringene til denne lovbestemmelsen som ble vedtatt 11.05.2021. PBE mener derfor at det er mer hensiktsmessig å benytte loven alene som styringsverktøy for disse forholdene, og denne delen av bestemmelsen er tatt ut.

5.2 Planens hensikt

Dagens plan har en egen hensiktsbestemmelse i bestemmelse nr. 3. Bestemmelsen gir ikke hjemmel for å avslå en søknad. For å eliminere uklareheter knyttet til bestemmelsens rettsvirkning, foreslår vi å ta ut denne bestemmelsen. Vi ønsker imidlertid at hensikten med planen skal være tydelig og klar, og at denne ved behov kan fungere som et tolkningsmoment når det nærmere innholdet i reguleringsplanens bestemmelser skal klarlegges. Hensikten er derfor beskrevet i en innledende ingress. Videre er innholdet i planens hensikt foreslått endret for å stemme bedre overens med hovedføringen i bestillingen av revidert plan, der det er uttalt at revidert plan skal skjerme områdene for ytterligere fortetting. Dagens formulering om at planen har som hensikt å legge til rette for utvikling innenfor planområdet er derfor tatt ut. Formulering om verdier som planen skal ivareta er også justert i tråd med føringene i bestillingen. Forslag til hensiktsbeskrivelse lyder:

«Hensikten med reguleringsplanen er å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes grønne, klima- og miljømessige, estetiske og kulturminnefaglige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold. Byggetiltak skal gjennomføres slik at disse kvalitetene videreføres.»

Foreslåtte endring i hensiktsbeskrivelsen tydeliggjør at småhusplanen etter revisjon ikke først og fremst skal forstås som en fortettingsplan, men ha som hensikt å sørge for at eventuell fortetting skjer på en måte som ivaretar og fremmer gitte kvaliteter. Trær og vegetasjon er blant disse kvalitetene, som i bestillingen av revisjonen er særlig trukket frem som verdier som skal

ivaretas. Ved tvil om hvordan enkeltbestemmelser skal tolkes, kan hensiktsbeskrivelsen være retningsgivende for tolkning og dermed bidra til å styrke grunnlaget for avslag i byggesaker i tilfeller der tiltak er i strid med planens hensikt.

Småhusplanen er også gjeldende utenom byggesak. Det vil si at planens bestemmelser, som er relevante uavhengig av om det skal bygges nytt på eiendommen, alltid er gjeldende for alle eiendommer, for eksempel ved ønske om felling av trær.

5.3 Forslag til reviderte bestemmelser

I de følgende delkapitlene presenteres forslag til nye bestemmelser. Presentasjonen følger ny struktur, og gir en forklaring av bestemmelsenes hensikt, hvordan de foreslåtte endringene er tenkt å bidra til målsettinger med revisjonen og hvilke konsekvenser som følger av de enkelte bestemmelsene og endringer fra dagens plan.



Definisjoner

For å kunne håndheve planen på en forutsigbar og effektiv måte er det viktig med entydige definisjoner av de begrepene som benyttes i planen. Fordi flere av begrepene er relevante for flere bestemmelser, er definisjonene samlet foran bestemmelsene. For å forstå de enkelte bestemmelsene og rekkevidden av kravene i dem, er det nødvendig å sette seg inn i hvordan begrepene er definert i denne planen.

a) Boenhet

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 3.1, 3.2, 3.4, 6.1, 6.2 og 8.

Begrepet boenhet er ikke definert i dagens plan. Hvorvidt et nybygg består av én eller flere boenheter beror på en konkret vurdering i den enkelte sak. Denne vurderingen skal være begrunnet i planfaglige og/eller bygningstekniske forhold av betydning.

Forskrift for byggesak av 26.03.2010 (SAK10) § 2-2 fastslår når oppdeling av boenhet i eksisterende bolig er søknadspliktig. Bestemmelsen fastslår at «[s]øknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, b) har egen inngang og c) er fysisk atskilt fra øvrige enheter». Konsekvensen er at det ofte tilrettelegges for boenheter, særlig utleieleiligheter, uten at de tilfredsstiller krav i planen og ofte uten at de tilfredsstiller krav til bokvalitet eller lyd- og brannetting mellom boenhetene. Dette er i dag i tråd med reglene, men likevel uheldig med tanke på bokvalitet for de som bor i områdene og påvirkningen på nærområder og infrastruktur.

Gjennom revisjonen ønsker vi å legge forholdene bedre til rette for at utleieleiligheter også vil tilfredsstille tekniske krav og krav til bokvalitet i praksis, og gi en forutsigbarhet til berørte parter, ved å definere hva som skal regnes som en boenhet direkte i planen.

Vi foreslår å definere boenheter som boligareal som inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, og har egen inngang. Egen inngang kan være direkte til det fri eller via felles rom for kommunikasjon, som vindfang eller trapperom. En boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg, men har ikke tilbakevirkende kraft for allerede etablerte boenheter.

Hensikten med bestemmelsen er å innskrenke muligheten for nye boliger som ikke oppfyller nødvendige tekniske krav, og å gjøre saksbehandlingen av denne typen forhold mer forutsigbar.

Definisjonen samsvarer i hovedsak med vilkårene som følger av i SAK10 § 2-2, med unntak av at det kan være intern forbindelse til øvrige boenheter i en bygning. Forbindelsen kan typisk være gjennom en dør eller trapp. Arealene må likevel være tilstrekkelig skjermet til å fungere som en separat boenhet, og kan ikke være avhengig av sambruk av nødvendige arealer. På denne måten vil ikke et areal som inneholder to av alle de nevnte hovedfunksjonene automatisk være regnet som to boenheter, men funksjonene må være organisert på en måte som gjør at arealene kan benyttes som separate økonomiske enheter. Hvorvidt et areal skal regnes som en boenhet eller ikke er ikke avhengig av hvordan arealene er tenkt brukt, men hvordan de faktisk kan brukes. Det spiller for eksempel ingen rolle om det er familiemedlemmer som skal bruke arealene eller om de skal leies ut.

I definisjonen er det også tydeliggjort når en boenhet har «egen inngang», for å redusere behov for tolkning og å gjøre bestemmelsen forutsigbar.

Mange er avhengig av å leie ut deler av boligen for å kunne finansiere boligkjøp. Utleiedeler vil stort sett regnes som egne boenheter etter ny definisjon og må oppfylle krav i planen og tekniske krav. I noen eksisterende boliger vil det ikke være mulig å få til dette, og muligheten til å opprette utleieleilighet for å finansiere boligkjøpet kan dermed falle bort.

Ofte er det de tekniske kravene, heller enn kravene i planen, som er til hinder for at arealene kan godkjennes som boenhet. Det kan være at arealene ikke har tilstrekkelig romhøyde, lysforhold eller utsyn. Hvis man tenker på dette i tide for nybygg, vil det i de fleste tilfeller kunne tilpasses. Det vil heller ikke være noe problem å bygge med tilstrekkelig lyd- og brannetting, men det vil være noe dyrere. På den måten utgjør ikke definisjonen så store begrensninger for nybygg, men boenhetene som etableres får tilstrekkelige bokvaliteter.

For en del eksisterende boliger kan det bli vanskeligere å få arealer godkjent som boenhet. Der er arealene ofte ikke lagt til rette for å brukes som egen boenhet, og det er ikke alltid mulig å tilpasse dette. For disse boligene vil det ikke være mulig å etablere ny boenhet. For allerede eksisterende utleiedeler vil ikke disse automatisk bli ulovlige, så lenge arealene faktisk er godkjent til varig opphold. Planen får ikke tilbakevirkende kraft. Dersom man ønsker å gjøre endringer på boligen som påvirker dette forholdet, vil bestemmelsen imidlertid gjelde.

Det er viktig å presisere at det å leie ut deler av boligene ikke i seg selv er regulert av bestemmelsen. Det er ikke leieforhold som reguleres gjennom småhusplanen, men hvorvidt det opprettes en boenhet. Det å leie ut enkeltstående rom eller arealer som ikke oppfyller definisjonen av boenhet vil ikke bli påvirket.

b) Boligtyper

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 3.1, 3.2, 3.4 og 6.1.

Hva som inngår i forskjellige boligtyper er ikke definert i dagens plan, men i dagens veileder. I planforslaget er det nødvendig å forkorte og tydeliggjøre definisjonen i dagens veileder.

I planforslaget foreslår vi følgende definisjoner:

Enebolig

Frittliggende bygning med én hovedboenhet. Boenheter i kjedet bolig hvor to eller flere selvstendige boliger er knyttet sammen med mellombygg som ikke inneholder rom for varig opphold regnes som enebolig.

Tomannsbolig

Frittliggende bygning med to hovedboenheter. En tomannsbolig kan være horisontalt eller vertikalt delt.

Tremannsbolig

Frittliggende bygning med tre hovedboenheter, inkludert rekkehus.

Sekundærleilighet

En sekundærleilighet ligger i samme bygning som hovedboenheten, har maksimalt 55 m² BRA og overstiger ikke 50 % av hovedboenhetens BRA.

Sekundærleilighet har tilnærmet samme definisjon som brukes i veilederen til dagens plan og som er benyttet andre steder, for eksempel i dagens parkeringsnorm. Det er presisert at sekundærleiligheter skal ligge i samme bygning som hovedboenheten, som for eksempel betyr at de ikke kan ligge i annek, uthus eller over garasjer. De vil da regnes som eneboliger, og må oppfylle alle kravene til dette, selv om de er små av størrelse. Bestemmelsen sier likevel ikke noe om hvor i bygningen til hovedboenheten sekundærleiligheten kan ligge. For eksempel er det ikke begrenset til å gjelde boenheter i underetasjer. Den enkelte står derfor fritt til å velge plassering innenfor bygningskroppen, så lenge den faktisk er en integrert del av bygningen.

Definisjonen får ikke i seg selv noen konsekvenser, men angir hva som skal legges til grunn for oppfyllelse av en rekke bestemmelser. Boligtypene defineres i hovedsak likt som i dag, og definisjonene i seg selv gir derfor ingen nye konsekvenser.

c) Flate tak

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 3.6.

Flate tak defineres som tak med maksimalt fire graders takvinkel, og er en videreføring av definisjonen i veilederen til dagens plan.

d) Terrenginngrep

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 5.4 og 5.5. I planforslaget foreslår vi følgende definisjon: Terrenginngrep er endringer av terreng, inkludert terrengendringer unntatt søknadsplikt og midlertidige terrengendringer. Endringer av terreng som har minimal innvirkning på tomtens topografi, jordsmonn og vekstforhold, som for eksempel utrulling av ferdigplen eller etablering av kjøkkenhage, anses ikke som terrenginngrep. Reetablering av terreng ved riving av eksisterende bygninger anses heller ikke som terrenginngrep.

Kjellertrapper og svømmebasseng er bygningsdeler, og regnes ikke som terrenginngrep.

Hensikten med å definere terrenginngrep, har vært å legge til rette for at de relevante bestemmelsene utformes slik at eksisterende topografi, jordsmonn og vekstforhold kan ivaretas uten at dette går på bekostning av muligheten til å drive normalt hagearbeid. I samvirke med bestemmelsene gir definisjonen begrensninger på omfanget av endringer som kan gjøres på eiendommene.

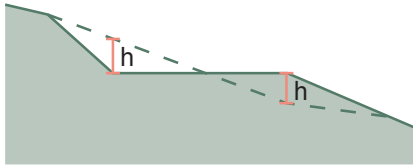
Den nedre grensen for hva som regnes som terrenginngrep er ment å være lav, men det skal ha en reell innvirkning på terrenget. For eksempel vil ikke det å anlegge ferdigplen eller kjøkkenhage i seg selv regnes som terrenginngrep, selv om dette kan endre terrenget noe.

e) Høyde på terrenginngrep

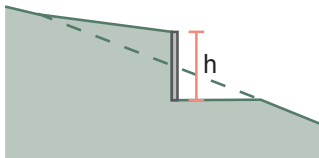
Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 5.4.

I dagens plan brukes begrepet «samlet høyde» på terrenginngrep, men det er ikke videre definert hvordan dette skal måles. Bestemmelsen er derfor utfordrende å praktisere. I den siste veilederen til planen er begrepet definert som samlet høyde på alle terrenginngrep på tomtene i en fallretning. Hvordan dette skal måles er vist med figurer.

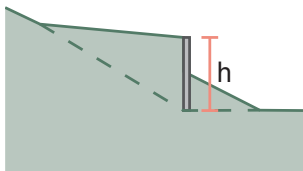
I planforslaget går vi bort fra begrepet samlet høyde. Høyde på terrenginngrep defineres i stedet som den største enkelthøyden i terrenginngrepet, som vist på figur 1 a-c på neste side. Dette er enklere å forholde seg til, og enklere å måle riktig for de fleste.



Figur 1a



Figur 1b



Figur 1c

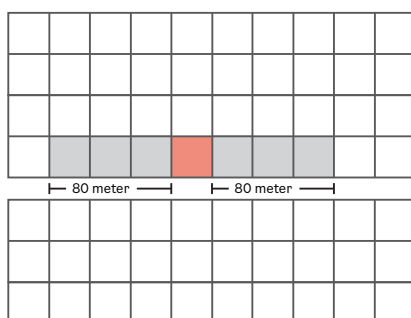
Endringen av hvordan terrenginngrep defineres og måles får ikke direkte konsekvenser i seg selv, ettersom også bestemmelsene knyttet til terrenginngrep er endret i planforslaget.

f) Nærområde

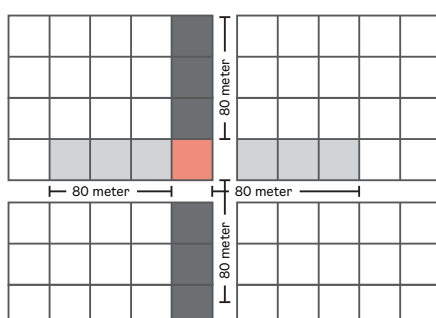
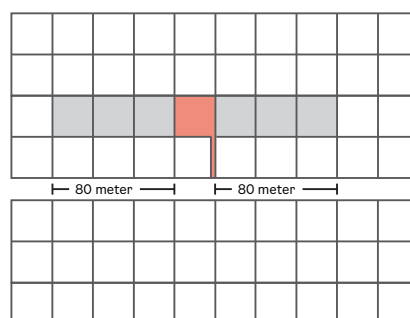
Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 4.1, 4.2 og 4.3.

Nærområde er i dagens plan definert i bestemmelse nr. 6.1 bokstav a. Denne er endret i planforslaget. For å gi en mer forutsigbar definisjon, har vi fjernet muligheten for at kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng. Fordi denne muligheten faller bort, har det vært nødvendig å spisse definisjonen med nytt forholdstall og tomteutvalg for å kunne ivareta enhetlig bebyggelsesstruktur på én side av vei. Erfaringsmessig er det sjelden like strukturer på begge sider av veien. Med dagens definisjon, uten mulighet til å utvide eller innskrenke området, vil bestemmelsen ikke kunne ivareta enhetlig bebyggelsesstruktur i disse tilfellene.

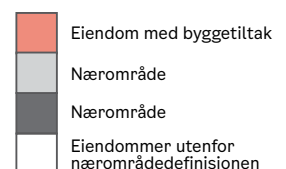
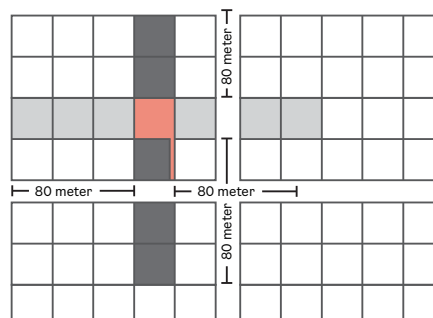
I planforslaget foreslår vi følgende definisjon: Med nærområde menes et område som omfatter eiendommene langs tilliggende vei, som følger av figur 1.6 a-b. For tomter ved kryss vil det dannes to selvstendige nærområder langs hver av veiene, se figur 1.6 c-d nedenfor.



Figur 2 a-b: Nærområde



Figur 2 c-d: Nærområde



g) Grøntarealer

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 5.2.

Grøntarealer er ikke definert i dagens plan, da det ikke er noen bestemmelser knyttet til det. I planforslaget er grønntarealer er begroddede flater, som gressplen, busk- og plantefelt og tilsvarende. Naturlig fjell i dagen kan inngå i grønntarealer. Arealene kan ikke være underbygget.

Denne definisjonen skal gjøre det forutsigbart hva som skal regnes som grønntarealer. De begroddede flatene kan inneholde gressplen, men også tilsvarende vegetasjon som mose, lav, regnbed, blomsterbed, kjøkkenhager, buskfelt ol. Grønntarealer inkluderer også naturlig fjell i dagen. Dette oppleves som en del av det naturlige terrenget i småhusområdene, og det skal ikke være nødvendig at naturlig fjell i dagen må dekkes til av jord og beplantes for at eiendommen skal tilfredsstille kravet til andel grønntareal. Grønne tak /dekker over bebygd areal, inkludert konstruksjoner under bakken, regnes ikke som grønntareal. Videre regnes grus, heller, armert gress, kunstgress og andre lignende bearbejdede arealer heller ikke som grønntarealer. Videre er det ikke fargen på arealene som er av betydning.



h) Store trær

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 5.3.

I dagens bestemmelse nr. 6.7 er store trær definert som trær med stammeomkrets over 90 cm, målt én meter over terreng. Denne definisjonen foreslås videreført i forslaget til revidert plan, da erfaringen med definisjonen er at den er hensiktsmessig, enkel å forstå og er godt innarbeidet innenfor planområdet. For å tydeliggjøre når flerstammede trær er å regne som store trær, har vi inkludert flerstammede trær der summen av alle enkeltstammens omkrets målt én meter over terreng er over 90 cm. I tillegg foreslår vi å inkludere eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng. Bakgrunnen for dette er at eiketrær står i en særstilling når det kommer til betydning for naturmangfoldet, fordi eiketrær er leveområde for mange andre arter og trærne kan få

en veldig høy levealder. Det er derfor særlig viktig å ta vare på nye tilskudd av denne arten. Fordi eiketrær er svært saktevoksende, er eiketrær av denne størrelsen dessuten trær som allerede har stått i lang tid. Det vil ta lang tid å få tilbake eiketrær med tilsvarende størrelse.

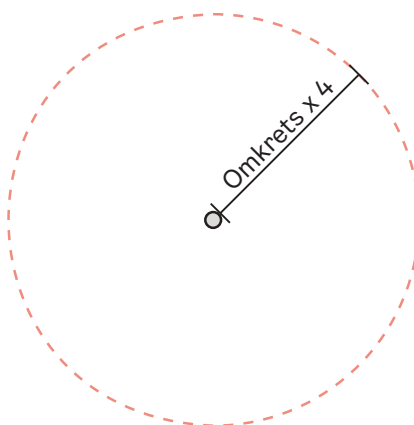
Konsekvensene av den foreslåtte endringen er at noen flere eiketrær blir omfattet av definisjonen, og dermed også av trevernet. Da det ikke er så mange eiketrær innenfor småhusområdene, vil dette ikke utgjøre så mange i antall, men det er viktig for å sikre nye tilskudd av denne arten.

i) Beskyttelsessone for trær

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 5.3.

Dagens bestemmelse nr. 6.7 benytter ikke trærers beskyttelsessone som definisjon. Den benytter i stedet treets rotsone, og angir at treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Dette er problematisk, fordi treets krone kan endres/manipuleres gjennom målrettet beskjæring, selv om dette ikke påvirker røttene utstrekning. Definisjonen gir også ensidig fokus på betydningen av røttene, selv om det også er viktig å ta hensyn til kronen på treet ved plassering av tiltak. Videre slår definisjonen spesielt dårlig ut for trær med skeiv krone, da kronen i disse tilfellene ofte ikke gjenspeiler hvor røttene befinner seg under bakken.

For å unngå denne problematikken, foreslår vi i stedet å benytte begrepet «trærers beskyttelsessone». Dette er et begrep som brukes i internasjonale trefaglige miljøer, og knytter seg til treets stamme i stedet for treets krone. Definisjonen angir at trærers beskyttelsessone defineres å ha en radius på minimum 4 x stammens omkrets, målt 1 meter over terreng, men minimum fem meter. Avstanden måles fra stammens ytterkant.



Figur 3: Trærers beskyttelsessone

I trefaglige miljøer benyttes 12 x treets diameter som definisjon på beskyttelsessonens radius. Fordi det kan være vanskelig å måle diameter på trær, er definisjonen forenklet til å være 4 x treets omkrets, som gir tilnærmet samme utstrekning. Ved å legge dette til grunn knytter også beskyttelsessonen seg til treets omkrets, slik som definisjonen av store trær. Denne er enkel å måle, slik at det skal være lett å finne ut hva som skal regnes som treets beskyttelsessone. For å sikre at trærne får en tilstrekkelig beskyttelsessone, og for å sikre at trærne som akkurat er omfattet av definisjonen for store trær skal få plass til å vokse, er det satt en minimumsstørrelse på fem meter. For enkelhets skyld skal avstanden måles fra stammens ytterkant.

Svært store trær har en særlig verdi. For å sikre vekstforholdene til disse trærne, er beskyttelsessonen for trær med omkrets større enn 300 cm målt én meter over terreng, satt til en radius på 4,8 x stammens omkrets etter faglig innspill fra Bymiljøetaten.

Ved å benytte begrepet «beskyttelsessone» i stedet for «rotsone» blir det tydelig at det ikke bare er røttene som skal beskyttes, men snarere treets samlede vekstvilkår. Beskyttelsessonen gjelder både over og under bakken.

Endringen vil i mange tilfeller gi et litt større areal rundt hvert tre som ikke kan berøres av inngrep sammenliknet med gjeldende definisjon av rotsone. Foreslåtte endring medfører dermed en innskrenkning av arealene som kan bebygges på tomter som er berørt av beskyttelsessoner til store trær. Erfaring med dagens definisjon og hva slags beskyttelse denne gir til store trær, viser at dette er viktig for at trærne reelt sett skal kunne bevares og være levedyktige over tid. For fastsetting av beskyttelsessone har vi vært i dialog med Bymiljøetaten, som mener at dette er en sone som i større grad ivaretar trærnes vekstvilkår enn gjeldende bruk av rotsone, også uavhengig av muligheten for tilpasning av trekronens omkrets.

j) Tomtens helningsgrad

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 5.4.

Tomtens helningsgrad er ikke definert i dagens plan, noe som har gitt problemer med tolkning av planens terrengbestemmelse og hvordan denne skal praktiseres. Begrepet er definert i den siste veilederen til dagens plan for å forsøke å bote på dette, men det er mer forutsigbart å definere det direkte i

bestemmelsene. I veilederen er helningsgraden definert som:

«det gjennomsnittlige fallet på eiendommen [...]. På eiendommer med store terrengvariasjoner skal man beregne helningsgrad innenfor den delen av tomten der tiltaket plasseres. Dersom en tomt har flere fallretninger, kan man beregne helningsgraden for hver fallretning».

Det er stort sett relativt greit å beregne det gjennomsnittlige fallet på eiendommen, men når definisjonen åpner for at man kan beregne helningsgrad innenfor den delen av tomten der tiltaket plasseres dersom tomten har store terrengvariasjoner, oppstår en del uklarheter og diskusjoner i byggesakene. Det er ikke tydelig hva som skal til for at eiendommen skal regnes å ha store terrengvariasjoner. Videre er det ikke tydelig hvor stor del av eiendommen som skal inkluderes i beregningen dersom tomten faller inn under denne kategorien. Dersom tiltaket plasseres på en flat del av en tomt som også har bratte partier, ønsker søker derfor ofte å benytte hele tomten i beregningsgrunnlaget, fordi det gir det største tillatte terrenginngrepet. For tiltak som plasseres på en bratt del av en tomt som også har flate partier ønsker søker ofte å inkludere så lite som mulig av tomten i beregningsgrunnlaget.

For å unngå denne problematikken og forenkle definisjonen mest mulig, er delen om store terrengvariasjoner tatt ut av definisjonen i planforslaget. Definisjonen blir dermed at tomtens helningsgrad er det gjennomsnittlige fallet på tomten. Dersom en tomt har flere fallretninger, kan man beregne helningsgraden for hver fallretning.

Konsekvensen av denne forenklingen blir at definisjonen blir noe mindre tilpasset tomter med store terrengvariasjoner, og noen tiltak vil for eksempel kunne gi litt større terrenginngrep enn de ville gjort med dagens plan. Sett opp mot forenklingene det gir i saksbehandlingen, mener vi at dette likevel er en hensiktsmessig endring.

k) Lysgrav

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 5.4.

Lysgraver er ikke definert i dagens plan, da de i praksis og i dagens veileder er regnet som en form for terrenginngrep.

I planforslaget er lysgraver definert som areal der terreng er fjernet foran vindu eller dør, avgrenset av bygningens yttervegg og én eller flere støttemurer. Dette betyr at lysgraven ikke må være en lukket konstruksjon for å være omfattet av definisjonen, men kan ha én åpen side, for eksempel fordi terrengfallet gjør den fjerde siden unødvendig. Definisjonen omfatter fjerning av terreng foran både vindu og dør, slik at definisjonen også omfatter tilfeller der man fjerner terreng for å gi adkomst til en dør, men dette ikke gjøres som en kjellertrapp, for eksempel for å omgå krav til kjellertrapper. Kjellertrapper er derimot ikke omfattet av definisjonen, da disse har egen bestemmelse.

l) Uteoppholdsareal

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 6.

Hva som kan regnes med i uteoppholdsareal er til en viss grad definert i dagens bestemmelse nr. 12. Bestemmelsen angir at takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering regnes ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Videre er det tatt inn en del kriterier om hva som kan regnes med i veilederen til planen.

For at det skal være lett å finne hva som kan regnes med i uteoppholdsarealet og ikke, er det gjort en presisering av definisjonen i planforslaget. Videre er alt samlet ett sted. I planforslaget foreslår vi også noen endringer. Gjennom definisjonen fremgår det at balkonger, verandaer, terrasser og tilsvarende arealer som ikke er overbygget kan regnes med i uteoppholdsarealet. Dette er en videreføring av det som står i dagens veileder. Overbygde arealer, takterrasser, arealer brattere enn 1:3 etter planering og arealer avsatt til adkomst og parkering kan i henhold til definisjonen ikke regnes med i uteoppholdsareal.

Grunnen til at overbygde arealer ikke kan medregnes i uteoppholdsareal er at denne typen arealer ofte ikke har karakter av å være uteopphold. For enkelhets skyld gjelder dette uavhengig av hvor dyp overdekningen er, eller hvor stor fri høyde den har.

Ettersom det ikke lenger åpnes for å etablere takterrasser innenfor planen, vil heller ikke eksisterende takterrasser fremover kunne regnes med i eiendommens uteoppholdsareal. Dette er for å sikre at boliger som har fått etablere takterrasse tidligere ikke skal få andre og lempeligere krav til uteoppholdsarealer ellers på eiendommen enn det nye boliger får.

Arealer som er brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i uteoppholdsarealet, da dette er arealer som er så bratte at de i svært liten grad eger seg for uteopphold. Fallet gjelder isolert for hvert punkt/areal, ikke for et gjennomsnitt av et lengre strekke. Det betyr at et bratt parti av en skråning må utelates fra beregningen, selv om gjennomsnittet for skråningen er slakere enn 1:3.

Arealer som er satt av til adkomst og parkering kan ikke regnes med, da dette er arealer som over kortere og lengre perioder har annen bruk og som er opparbeidet for et annet formål enn uteopphold. Disse arealene inkluderer både kjøre- og gangadkomst, samt parkeringsarealer og snuarealer som er nødvendige for disse.

Med unntak av endringen for takterrasser, er endringene som gjøres hovedsakelig presiseringer av dagens bestemmelse og praksis, og får begrensede konsekvenser. Konsekvensen av at takterrasser ikke lenger kan regnes med i uteoppholdsarealet blir i hovedsak at en større andel av uteoppholdsarealet blir liggende på terreng, siden dette gir en begrensning av hvor mye areal som blir liggende på bebyggelsen. Ettersom planen får strengere bestemmelser for tillatt utnyttelse, minste tomtestørrelse og andel grøntarealer vil denne endringen sannsynligvis likevel ikke få stor betydning i praksis.

m) Bygningens hovedfasader

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 4.6.

Begrepet er ikke definert i dagens plan, selv om det brukes i bestemmelse nr. 8 om bevaringsverdig bebyggelse. Mangel på en definisjon gjør bestemmelsen lite tydelig og bidrar til en lite forutsigbar praktisering i saksbehandlingen.

I planforslaget er bygningens hovedfasader definert ved at de kjennetegnes ved at de er formgitt og detaljert for å eksponeres mot gate, hage eller utsikt. Ofte er dette fasadene til (opprinnelige) stuer og spisestuer. En bygning kan ha én eller flere hovedfasader.

Hvilke og hvor mange fasader på en bevaringsverdig bygning som utgjør bygningens hovedfasader må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle, men definisjonen angir hva som kjennetegner disse i tillegg til hvilke vurderinger som skal ligge til grunn. Det er nettopp

hovedfasaden(e)s detaljering og henvendelse mot det offentlige rom som er bakgrunnen for at det er viktig disse fasadene holdes synlige. Hvilke rom som ligger, eller opprinnelig lå, på innsiden av disse fasadene understreker dette ytterligere. En underordnet fasade har derimot en enklere detaljering, og er ikke formgitt for å oppleves fra omgivelsene i samme grad. Rommene innenfor en underordnet fasade er ofte (opprinnelig) kjøkken, spiskamre, gangarealer etc.

n) Vassdrag

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 9.

Vassdragenes hovedløp og sideløp er forsøkt definert i gjeldende plan, men dette er ikke gjort på riktig måte. Definisjonen viser til «kommende Grøntplan i Oslo». Denne planen har aldri blitt vedtatt, men definisjonen av hovedløp og sideløp ble i stedet tatt inn i kommuneplanen. Forholdet til disse vassdragene er tatt inn som en retningslinje til bestemmelse nr. 13.3 om vassdrag. Fordi dette er en retningslinje, og ikke en planbestemmelse, er de ikke juridisk bindende innenfor dagens plan. For å rette opp i dette foreslår vi å definere vassdragene direkte i planen:

Hovedvassdrag:

Lysakerelva, Mærradalsbekken, Hoffselva, Frognerbekken, Akerselva, Hovinbekken, Alna, Ljanselva, Ellingsrudelva og Gjersøelva.

Sidevassdrag:

Alle andre åpne og lukkede vassdrag.

Vassdragene er vist i [Planinnsyn](#) for Oslo kommune.

For eiendommer langs et vassdrag, vil denne definisjonen i samspill med bestemmelse nr. 9, begrense utbyggingsmulighetene. Dette gjelder ikke for de fleste eiendommene langs hovedvassdragene, da de allerede er omfattet av byggegrense i plankartet. For de eiendommene som ligger langs vassdrag hvor det ikke er lagt inn en byggegrense i kartet, vil definisjonen gi en direkte innskrenkning som følge av bestemmelse nr. 9.



5.3.1 Avgrensning

Planforslaget opprettholder i hovedsak planavgrensningen som for gjeldende småhusplan (S-4220), vedtatt i 2015. De geografiske områdene som omfattes av planen er dermed i all hovedsak de samme som var omfattet av småhusplanen vedtatt i 1997, 2006 og 2013.

Endringene fra gjeldende plan er at gnr/bnr 2/330 på Bygdøy, deler av gnr/bnr 160/14 syd for Ryen og deler av enkelte eiendommer langs Lysakerelva er tatt ut av planen. Disse arealene er tatt ut da de etter siste revisjon av småhusplanen har blitt satt av til fremtidig grøntstruktur i kommuneplanen. Dette er et formål som skal videreføres. Fordi arealene allerede er omfattet av dette formålet i sist vedtatte plan, medfører det ingen materiell endring å ta dem ut av plankartet for småhusplanen. I tillegg er et mindre areal på eiendommen gnr/bnr 10/935 innlemmet i planområdet.



5.3.2 Reguleringsformål

Planforslaget viderefører i hovedsak bestemmelse nr. 2 om reguleringsformål fra gjeldende plan, da alle eiendommer er regulert til boligbebyggelse. I tillegg omfatter planområdet for gjeldende plan et areal i sjøen på Bygdøy, som er regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag. Bestemmelsen er oppdatert i henhold til dette for å stemme overens med plankartet.

I gjeldende plan har bestemmelsen også en formulering om at «Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområde for boliger». Denne setningen er tatt ut i forslaget til ny plan, da det ikke er noen tilfeller av andre reguleringsformål innenfor planavgrensningen. Endringen medfører derfor ingen materiell forskjell.

Gjeldende plan har også angitt at «Automatisk fredede kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres

til spesialområder bevaring/ automatisk fredede kulturminner/ boliger». Denne setningen er tatt ut, da automatisk fredede kulturminner etter dagens lovverk ikke skal reguleres med dette formålet, men skal reguleres med hensynssone 730: Båndlegging av automatisk fredede kulturminner.



Bestemmelser til arealformål boligbebyggelse

5.3.3 Type boligbebyggelse, utnyttelse, høyder ol.

Denne bestemmelsen regulerer blant annet tillatt utnyttelse av eiendommene, byggehøyder og minimum tomtestørrelse per boenhet for å hindre at det bygges for tett og for høyt. Føringer som begrenser høyder og tetthet er essensielt for å bevare småhusområdenes karakter med småskalabebyggelse, åpenhet og grønne preg. Dette er forhold som per i dag er regulert gjennom bestemmelse nr. 10 og 11 i gjeldende småhusplan. Som virkemiddel for å oppnå definerte målsettinger med revisjonen, foreslår vi endringer fra dagens plan i delbestemmelsene under, som vil føre til en innskrenkning av utbyggingsmulighetene både over og under bakken. Det samlede potensialet for nye boliger innenfor planområdet vil dermed bli redusert sammenliknet med i dag.

Bestemmelse nr. 3.1 – Type boligbebyggelse

Gjeldende plan regulerer ikke konkret hva slags type boligbebyggelse som kan oppføres innenfor planområdet, men har generelt krav om at bebyggelsen skal ha småhuskarakter.

Nå foreslår vi at det kun tillates oppføring av en-, to- og tremannsboliger, med inntil én sekundærleilighet tilhørende eneboliger. Bestemmelsen er primært foreslått som et virkemiddel for å begrense bygningsvolumene, og for å bevare småhuskarakteren og inntrykket av frittliggende småhusbebyggelse. Det er også ønskelig at dette er regulert på en mest mulig

forutsigbar måte. Dagens krav til småhuskarakter avhenger av skjønnsmessige vurderinger, og gir derfor liten grad av forutsigbarhet for berørte parter. PBEs erfaring med dagens bestemmelser er også at den i noen tilfeller ikke gir tilstrekkelig mulighet for å styre bebyggelsens preg i retning av småhuskarakter.

Bakgrunnen for at øvre grense er satt ved tremannsboliger, er PBEs erfaring med at fire- og femmannsboliger gir et bygningsvolum som ofte kan utfordre småhuspreget. Rekkehus med flere boenheter enn tre i rekken gir også fort en annen typologi enn mindre, frittliggende rekker. Vi ser at dette i flere tilfeller utfordrer karakteren i området. For eventuelle delområder der denne typologien likevel kan være aktuell på grunn av lokale forhold, bør det planlegges helhetlig for en slik typologi med utgangspunkt i det konkrete stedet. De generelle bestemmelsene for småhusbebyggelse er ikke egnet til å styre en slik utvikling på en god måte.

Konsekvensen av forslaget er at det blir mer forutsigbart hva slags type bebyggelse som kan oppføres innenfor planområdet. Dette samsvarer i all hovedsak med typen bebyggelse som allerede finnes og oppføres innenfor planområdet. Som følge av forslaget vil oppføring av rekkehus med flere enn tre boenheter i rekken, flermannsboliger med flere enn tre boenheter og annen blokkbebyggelse være i strid med planen. Bebyggelse som allerede er lovlig oppført, vil ikke påvirkes av forslaget. Dersom det skal åpnes for denne typen bebyggelse i enkeltområder, må det skje gjennom omregulering av de aktuelle områdene.

I forslaget angis det i tillegg hvilken type bebyggelse som kan etablere sekundærleilighet i tillegg til hovedboenheten. Dette er ikke regulert i gjeldende plan. Det søkes per i dag om relativt få sekundærleiligheter innenfor planområdet. Hovedårsaken til dette er sannsynligvis at det reelt sett etableres sekundærleiligheter, uten at de defineres å være selvstendige boenheter. Med planforslagets definisjon av hva som skal regnes som en boenhet (definisjon a), vil problemstillingen om sekundærleiligheter bli mer aktuell. Ettersom sekundærleiligheter ikke har like strenge krav som hovedboenheter, særlig når det kommer til tomtestørrelse, tror vi dette kan bli ganske utbredt. Det er derfor viktig at planen har et bevisst forhold til når disse kan etableres.

I forslaget til revidert plan foreslås det at eneboliger kan inneholde én sekundærleilighet, i tillegg til hovedboenheten. Det vil si at det ikke kan etableres mer

enn én sekundærleilighet og at det ikke kan etableres sekundærleiligheter i to- og tremannsboliger.

Hensikten med denne delen av bestemmelsen er å tilrettelegge for noe mer varierte boligtyper innenfor planområdet, samtidig som bebyggelsen fremdeles oppføres som frittliggende småhus.

Grunnen til at det ikke tillates mer enn én sekundærleilighet for eneboliger, er at sekundærleilighetene ikke skal utgjøre en for stor andel av boligmassen. Minimumskravet til tomtestørrelse følger antallet hovedboenheter, og det er viktig å begrense det totale antallet boenheter innenfor minimumsarealet for å holde bruksintensiteten nede. Et større antall sekundærleiligheter vil også kunne legge et større press på sosial og teknisk infrastruktur.

Bakgrunnen for at det ikke tillates sekundærleiligheter i to- og tremannsboliger er at dette kan utfordre bebyggelsens småhuskarakter. Dersom to- og tremannsboliger har sekundærleiligheter, kan de fort oppleves som fire- og seksmannsboliger med halvparten store og halvparten små leiligheter. Det kan også være større utfordringer knyttet til å oppnå tilfredsstillende bokvaliteter og tilfredsstillende visuelle kvaliteter/småhuskarakter der sekundærleiligheter legges til under-/kjelleretasjer. Dette vil særlig gjelde for vertikaldelte tremannsboliger.

Konsekvensene av bestemmelsen er at eneboliger fremdeles vil kunne etablere en sekundærleilighet som en del av boligen, som for eksempel kan benyttes til utleie. For nye to- og tremannsboliger vil dette ikke lenger være en mulighet.

Bestemmelse nr. 3.2 – Tomtestørrelse

I dagens bestemmelse nr. 11 stilles det krav til minimum tomtestørrelse på 600 m², men det er ingen begrensninger på hvor mange boenheter som tillates oppført på en tomt. Det tillates også fradeling av mindre tomter hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak, eller det ligger en eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt. Dagens plan har derfor ikke en nedre grense på tomtestørrelse per boenhet. Dette fører til at det ofte blir svært tett mellom bygningene, noe som går på bekostning av det åpne og grønne preget som kjennetegner småhusområdene. Bokvalitet og uteområdenes bruksverdi reduseres også når det blir for tett mellom byggene og eiendommen skal romme mange boenheter.

Videre gir flere boenheter økt belastning på teknisk og sosial infrastruktur, som veier, skoler og barnehager.

Fordi etterspørselen etter nye boenheter innenfor småhusområdene er stor, vil det svært ofte lønne seg å rive en eksisterende, romslig bolig for å erstatte den med flere, mindre boliger. Dette er med på å endre preget i nærområdet. Ettersom det ikke finnes noen nedre begrensning for tomtestørrelse per boenhet i dagens plan, med unntak av at krav til uteoppholdsareal virker inn på dette, vil man kunne bygge stadig flere, men mindre boliger. Dette skaper uforutsigbarhet i et nærområde med tanke på hvordan området vil utvikle seg over tid. Videre er det ikke mulig å anslå det samlede potensialet for nye boliger i planområdet innenfor rammene av dagens plan. Dersom utviklingen med riving av eksisterende bebyggelse med påfølgende oppføring av flere og mindre boliger får pågå over tilstrekkelig tid, vil områdene bli svært forandret. I tillegg vil det gi et omfattende behov for oppgradering av infrastruktur.

Som virkemiddel for å ivareta småhusområdenes karakter, terreng og vegetasjon foreslår vi at det innføres et minimumskrav til tomtestørrelse per hovedboenhet. Dette er et av de sentrale grepene som gjøres i revisjonen for å oppnå målsettingene med planarbeidet, da det i samspill med redusert utnyttelsesgrad vil sørge for å begrense tetthet i bebyggelsen. Kravet er differensiert for eneboliger og flermannsboliger. Bestemmelsen fastsetter følgende krav: For eneboliger skal tomtestørrelsen være minimum 600 m² per hovedboenhet. Sekundærleilighet kan etableres i tillegg til hovedboenheten. For to- og tremannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 450 m² per boenhet.

Dette innebærer at det for oppføring av to eneboliger kreves en tomtestørrelse på minimum 1.200 m², og det vil ikke være mulig å bygge nye eneboliger på eiendommer der det ikke er minimum 600 m² tomteareal tilgjengelig ut over det arealet som kreves for boenhetene som fra før finnes på eiendommen. For oppføring av en tomannsbolig og tremannsbolig vil det måtte være tilgjengelig henholdsvis 900 og 1.350 m² tomt. Omgjøring av en eksisterende enebolig til tomannsbolig vil tilsvarende forutsette at eiendommen har et tomteareal på minimum 900 m².

I arbeidet med bestemmelsen, har vi vurdert ulike tilnærminger til tomtestørrelseskravet med tanke på både nivå på tomtestørrelse og eventuell differensiering av kravet når det gjelder ulike



boligtyper. I planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn var det foreslått et flatt krav på 600 m² per boenhet for alle boligtyper. Som beskrevet under kapittel 7.1.2 om endringer etter offentlig ettersyn, mener vi etter en ny gjennomgang med utgangspunkt i høringsinnspillene at det er grunnlag for å innføre en differensiering av kravet for henholdsvis ene- og flermannsboliger. En differensiering vil gi insentiv til å samle flere boenheter i ett bygningsvolum. Dette har flere sosiale og miljømessige fordeler, ved blant annet muligheter for sambruk av adkomstarealer, mindre gråarealer, redusert behov for terrenginngrep, mer effektiv energibruk, større muligheter for generasjonsboliger osv. Sambruksmulighetene gjør også at det reelt sett er behov for mindre areal per boenhet når boenhetene etableres i ett bygg. Et lavere krav til tomtestørrelse for flermannsboliger virker heller ikke på tvers av virkemiddelets hovedhensyn om å motvirke tett plassering og små avstander mellom bygningsvolumene. Samtidig vil dette grepet kunne føre til et større rivepress enn et flatt krav for ene- og flermannsboliger, særlig i lys av at det ikke er virkemidler for å gi insentiv til ombygging av eksisterende eneboliger til to- eller tremannsboliger fremfor å rive dem til fordel for oppføring av nye flermannsboliger. PBE mener likevel at de sosiale og miljømessige gevinstene ved en differensiering av tomtestørrelseskravet kan forsvare noe mer riving av eksisterende bebyggelse enn det som ville vært konsekvensen av et flatt krav til tomtestørrelse. Det opprinnelig foreslåtte kravet på 600 m² per boenhet gjenspeiler den gjennomsnittlige tomtestørrelsen per boenhet innenfor småhusplanen i dag, som ligger på ca. 600 m². I planbeskrivelsen til offentlig ettersyn skrev vi:

«Vi mener at arealet vil være stort nok til å bidra til en videreføring av småhusområdenes karakter. Kravet på minimum 600 m² vil i tilstrekkelig grad sikre plass på eiendommen til lys, luft og åpenhet mellom bebyggelsen. Dette gir også god bokvalitet, både for den enkelte boligen og for området som helhet. Kravet bidrar også til tilstrekkelig kvalitet på uterommene, blant annet ved å gi tilstrekkelig plass til grøntarealer og til gode uteoppholdsarealer.

I arbeidet med bestemmelsene har vi vurdert ulike minimumsstørrelser for tomtene. Dersom kravet settes lavere enn det som er foreslått, vil tomtene

oppleves som mindre åpne og grønne enn det som er snittet i planområdet i dag. En del områder er likevel allerede tettere utbygget enn det som blir kravet, men erfaringen fra disse områdene er at det er nødvendig å stille et såpass strengt krav for å sikre gode bokvaliteter, også for de tomtene som ikke er helt optimale. For områdene som allerede er tettere utnyttet enn foreslått krav, vil de eksisterende boligene fremdeles kunne bli stående, men det vil ikke være mulig å fortette ytterligere. Det vil man kun kunne gjøre på eiendommer som er såpass romslige at en eller flere nye boenheter ikke vil gjøre at den blir tettere utbygget enn det som er snittet for planområdet. Et krav på 600 m² er heller ikke unormalt strengt i forhold til andre sammenlignbare småhusområder.

Samtidig er det ikke hensiktsmessig å sette arealkravet høyere. De aller fleste eiendommer og områder kan opprettholde gode kvaliteter og områdets karakter med det foreslåtte minstekravet, samtidig som det fremdeles vil åpne for en utvikling og et boligtilskudd der forholdene ligger til rette for det.»

I høringen var det mange innsendere som ba om en vurdering av et tomtestørrelseskrav på 500 m² per boenhet. Videre har mange pekt på at tomtestørrelseskravet vil bidra til at det vil etableres store eneboliger med store hager, da det kreves 1200 m² tomt for å etablere to eneboliger eller en tomannsbolig. PBE er enig i at dette er både sosialt og miljømessig lite bærekraftig, og har vurdert størrelseskravet på nytt. Vurderingen etter offentlig ettersyn er gjort med utgangspunkt i et ønske om å differensiere kravet for å gi insentiv til å samle bebyggelsen, da det som beskrevet over er flere fordeler med dette uavhengig av nivået på tomtestørrelse. Med utgangspunkt i en tillatt utnyttelse på 16 % BYA, vil et minstekrav på 500 m² gi et bebygd areal på 80 m² på en minimumstomt. Dette er høyere enn mange eneboliger som bygges etter dagens plan. Ved å senke kravet for eneboliger til 500 m², mener vi likevel at tettheten mellom bygningsvolumene ved etablering av eneboliger kan bli noe høy i lys av at gjennomsnittsstørrelsen på tomtene per boenhet i dag ligger på ca. 600 m². Ved et lavere tomtestørrelseskrav enn 600 m² per boenhet, mener vi derfor at det er behov for å kreve at boenhetene etableres i ett bygningsvolum fordi planforslaget etter høring, som redegjort for under kapittel 7.1.1, ikke stiller krav til avstand mellom bygninger internt på eiendommen. Med utgangspunkt

i ønsket om å differensiere kravet, er det også behov for at størrelseskravet for to- og tremannsboliger settes ned tilstrekkelig sammenliknet med kravet til enebolig for å gi det nødvendige incentivet til å velge disse boligtypene. På bakgrunn av dette opprettholdes forslaget om krav til 600 m² tomt per enebolig.

Videre er kravet til tomtestørrelse for to- og tremannsboliger satt med tanke på å gi et reelt incentiv til å velge disse boligtypene. Samtidig kan kravet ikke settes så lavt at det legger til rette for u hensiktsmessig små boliger. Ved et krav på 450 m² per boenhet, blir bebygd areal på en minimumstomt for tomannsbolig og tremannsbolig på henholdsvis 144 og 216 m². Fordelt på boenhetene gir dette i snitt et bebygd areal på 72 m² per boenhet. Dette nærmer seg de minste boenhetene som etableres i dag og vil kunne gi nødvendig areal til en liten, men god bolig. Av hensyn til variasjon i boligtilbudet, er det en fordel at kravet gir mulighet også for små boliger. Når de minste boligene ikke kan etableres som selvstendige bygningsvolumer, unngås også de små og relativt høye volumene som med dagens plan gir utfordringer med tanke på estetikk, tilpasning til bygde omgivelser, tetthet osv. Kravet bør likevel ikke settes lavere enn 450 m², da det kan gi grunnlag for u hensiktsmessig små boenheter. Videre vil et lavere tomtestørrelseskrav måtte fordre en lavere utnyttelsesgrad enn 16 % BYA for å unngå at frigjort areal ved bortfall av krav til bilparkering reelt sett gir en høyere utnyttelse enn ved dagens plan for disse tomtene.

De foreslåtte nivåene vil medføre at et tilgjengelig tomtareal på 600 m² - 899 m² gir mulighet for én enebolig i tillegg til en sekundærleilighet på inntil 55 m². Tilgjengelig tomtareal på 900 m² - 1349 m² gir mulighet for en tomannsbolig eller enebolig(er) med sekundærleilighet(er), og tomter over 1350 m² gir mulighet for tremannsbolig, tomannsbolig eller enebolig(er) med sekundærleilighet(er). PBE mener at kravet treffer et nivå som gir stor grad av fleksibilitet med tanke på individuelle behov for innretning av eiendommen, størrelse på boenhetene, ønsker om generasjonsboliger osv. Samtidig ivaretas hensynet til åpenhet for å sikre områdenes kvaliteter, terreng- og vegetasjonsvern. I tillegg er det skapt et incentiv for å samle flere boenheter i bygningsvolumene. PBE mener

at dette gir sosiale og miljømessige fordeler som kan forsvare et noe høyere rivepress enn ved videreføring av forslaget om et flatt krav om tomtestørrelse per boenhet.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre god bokvalitet, god kvalitet på uterommene og bevaring av småhusområdenes åpne karakter. Videre er hensikten med et differensiert krav å gi incentiv til å bygge flermannsboliger fremfor eneboliger, for å oppnå fordelene ved dette som beskrevet over.

Konsekvensene av denne bestemmelsen er at enkelte eiendommer vil miste utviklingspotensial som følger av rammene i gjeldende plan. Noen områder innenfor planområdet vil være mer eller mindre ferdig utbygget når det kommer til antall boenheter, og noen områder er allerede tettere utnyttet enn det som vil tillates med revidert plan. Til forskjell fra gjeldende plan, gir bestemmelsen også et grunnlag for å gi et grovt anslag på det samlede boligpotensialet innenfor planområdet. På bakgrunn av det differensierte kravet må kravet angis i et spenn. Med et scenario der det bare bygges eneboliger, vil det være ca. 2.100 eiendommer hvor det kan bygges minimum én ny enebolig på eiendommen, og det kan totalt bygges ut ca. 2.800 nye eneboliger innenfor planområdet. I tillegg kommer mulighetene for sekundærleilighet i eneboliger, som også vil gi et boligtilskudd. Med et scenario der alle tomter over 900 m² bebygges med to- og tremannsboliger, er boligpotensialet ca. 7.500 boenheter fordelt på ca. 5.300 eiendommer. Dette er imidlertid ikke et realistisk scenario fordi mange eiendommer allerede er bebygget med eneboliger. Realisering av dette potensialet ville derfor måtte medføre at alle eksisterende eneboliger på tomter større enn 900 m² rives og/eller bygges om til to- og tremannsboliger. Det er imidlertid realistisk at eneboliger vil rives på en del eiendommer. Det vil særlig gjelde på eiendommer som uansett skal utvikles, da riving vil kunne gi noen flere nye boenheter enn ved å beholde de eksisterende eneboligene. Det reelle boligpotensialet vil derfor ligge et sted mellom 2.800 og 7.500 nye boenheter. Dette er et relativt stort spenn, og hvilken ende av skalaen som vil være nærmest et faktisk realisert antall boenheter over tid, vil blant annet henge sammen med det fremtidige boligmarkedet og etterspørsel etter eneboliger versus to- og tremannsboliger.



Som følge av bestemmelsen vil det også bli mer forutsigbart hva som kan bygges ut på en enkelt tomt eller innenfor et område, både for eiere av utbyggingstomter og for beboere i nabolaget. Dette vil

kunne påvirke eiendomsverdiene direkte, både for de eiendommene som mister muligheter for utbygging og for de som er naboer til eiendommer som mister slike muligheter.

Minimum tomtestørrelse må videre ses i sammenheng med forslag til tillatt utnyttelse i bestemmelse nr. 3.3 for å forstå hvordan kravene sammen påvirker utbyggingspotensialet, både på den enkelte eiendom og i planområdet som helhet.

Bestemmelse nr. 3.3 – Tillatt utnyttelse

I gjeldende plan tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på en tomt, med unntak av tomter i A- og B- områder markert på plankartet, der det tillates inntil 18 % BYA. Tomter i A- og B-områder har lavere tillatt utnyttelse fordi deler av eiendommene ikke kan bebygges på grunn av byggegrense mot vassdrag (A-områder) eller sjø (B-områder). Utnyttelsesgraden på 24 % BYA har i hovedsak vært uendret siden den første småhusplanen ble vedtatt i 1997.

Gjeldende utnyttelsesgrad medfører i mange sammenhenger en bygningstetthet som går på bekostning av småhusområdenes åpne og grønne preg når det fortettes maksimalt på eiendommene. Det har derfor vært relevant å vurdere nivået på utnyttelsesgraden i sammenheng med revisjonsarbeidets målsetting om bedre terreng- og vegetasjonsvern. Utnyttelsesgraden er også vurdert opp mot den nye parkeringsnormen vedtatt 14.12.2022. I ny parkeringsnorm er det tidligere minimumskravet om etablering av to bilparkeringsplasser per boenhet på egen eiendom i småhusområder erstattet av et maksimumskrav på to plasser. Fordi nødvendige parkeringsplasser skal medregnes i grad av utnyttelse, virker kravet til parkering inn på mulig utnyttelse av en eiendom. I henhold til føring i den politiske bestillingen av revisjon, er det den nye parkeringsnormen som har ligget til grunn for PBEs vurderinger av utnyttelsesgrad i planforslaget. Ny parkeringsnorm angir ikke minimumskrav til bilparkering, og følgelig regnes ikke eventuelle parkeringsplasser som nødvendige. Parkeringsnormen har ligget til politisk behandling under arbeidet med revisjonen.

Ved fastsetting av utnyttelsesgrad i planen er det nødvendig å sørge for at areal som gjennom ny parkeringsnorm frigjøres fra å måtte brukes til parkering (2 x 18 m² per hovedboenhet), ikke skal kunne benyttes til å øke bygningsmassen tilsvarende. Det er ikke hensikten at fjerning av minimumskravet

til bilparkering skal føre til økt bygningsmasse og tetthet. For å kompensere for at minimumskravet til parkering faller bort, må tillatt bebygd areal for en gjennomsnittstomt per hovedboenhet i dag (600 m²) reduseres med seks prosentpoeng. Dette tallet blir lavere med økt størrelse på tomta. For en tomt på 900 m², må bebygd areal reduseres med fire prosentpoeng for å kompensere for at kravet til parkering faller bort ved etablering av én enebolig. Det betyr at for en tomt på 600 m², kan tillatt utnyttelsesgrad maksimalt være på 18 % BYA for å sikre at utnyttelsen på eiendommen i realiteten ikke økes som følge av ny parkeringsnorm, mens den for en tomt på 900 m² kan være på maksimalt 20 % BYA. Når vi likevel foreslår å sette tillatt utnyttelse til 16%, er den ytterligere reduksjonen et virkemiddel for å sikre vegetasjon og terreng noe mer sammenliknet med det dagens plan legger til rette for. I henhold til bestillingen, er dette hovedmålsettingen med revisjonen. For å sikre et sterkere vern av de grønne verdiene, vil det ikke være tilstrekkelig å redusere tillatt utnyttelsesgrad for en gjennomsnittstomt til den utnyttelsen som kun kompenserer for at det ikke lenger er krav til parkering. Når vi også har innført en differensiert tomtestørrelse for ene- og flermannsboliger, styrker det begrunnelsen for en maksimalt tillatt utnyttelse på 16 % BYA. For de minste tomtene hvor det med utgangspunkt i bestemmelse nr. 3.2 tillates oppføring av to- og tremannsboliger (henholdsvis 900 og 1350 m²), må bebygd areal reduseres med åtte prosentpoeng for å kompensere for at kravet til parkering faller bort ved etablering av største tillatte boligtype. Sett i lys av samvirket med tomtestørrelseskravet per boenhet for to- og tremannsboliger, er det derfor nødvendig at tillatt utnyttelse er maksimalt 16% BYA for at disse tomtene ikke skal få en reell økning i tillatt bebygd areal som følge av den nye parkeringsnormen. For store tomter som får en forholdsmessig stor reduksjon i prosentpoeng, vil det likevel kunne bygges med relativt store fotavtrykk. En tomt med størrelse på mellom 600 og 899 m² gir et tillatt bebygd areal på mellom 96 og 144 m², som vil gi romslige grunnflater for eneboliger.

Videre er det slik at parkeringsareal på terreng ikke skal regnes inn i BYA når det ikke er krav til parkeringsplasser gjennom reguleringsplan. I henhold til parkeringsnormen som planforslaget henviser til, betyr dette at det kan etableres inntil to parkeringsplasser på terreng i tillegg til tillatt BYA. Dette er også et forhold som må vurderes ved fastsetting av BYA slik at utnyttelsen blir tilstrekkelig lav til at parkeringsplasser på terreng som kommer i tillegg til bebygd areal ikke går på bekostning av

terreng- og vegetasjonsvernet. Da utnyttelsesgrad på 16 % BYA er akkurat tilstrekkelig for å motvirke en reell økning i utnyttelsesgrad for de minste tomtene for to- og tremannsboliger, er utnyttelsesgraden noe høy med tanke på vegetasjonsvern for disse tomtene. Det skal likevel være mulig å etablere parkering på terreng i tillegg til bebygd areal innenfor tomtens andel på 40 prosent hvor det ikke er krav til grøntareal.

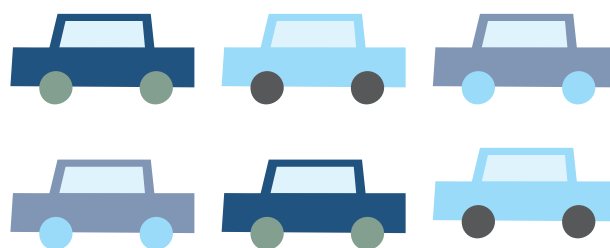
På bakgrunn av vurderingene redegjort for over, er det foreslått en utnyttelsesgrad på inntil 16 % BYA. I motsetning til i gjeldende plan, foreslår vi den samme utnyttelsesgraden for hele planområdet, herunder A- og B-områder. Begrunnelse for å ikke redusere utnyttelsesgraden ytterligere for A- og B-områdene er gjort rede for under kapittel 7.1.2.

I bestemmelsen er det spesifisert at det kan tillates inntil 16 % BYA forutsatt at øvrige bestemmelser i planen er oppfylt. Dette er en spesifisering som er ment å tydelig kommunisere at man ikke har krav på å bygge maksimalt tillatt BYA dersom det innebærer at andre bestemmelser i planen må vike. Konsekvensene av de ulike bestemmelsenes samvirke for utnyttelse er beskrevet under kapittel 5.4. I tilfeller der én eller flere av bestemmelsene av ulike grunner ikke er oppfylt, for eksempel ved at det er innvilget dispensasjon fra en bestemmelse, gjelder likevel forutsetningen om at de bestemmelsene som fremdeles gjelder må være oppfylt for å tillate inntil 16 % BYA på tomten.

Selv om det er vanlig å etablere parkering i boligbebyggelsen for å maksimere utnyttelsen, er dette ikke et forhold som fastsetting av utnyttelse kan ta utgangspunkt i. Videre er dette en praksis som vil kunne videreføres med revidert plan.

Den foreslåtte innstrammingen vil innebære reduserte utbyggingsmuligheter på hver enkelt tomt. For mange vil dette føre til at de ikke kan utvikle tomten sin ytterligere, også for de som har hatt noe ubenyttet potensial etter dagens plan. Sett i sammenheng med krav til minimum tomtestørrelse per boenhet under delbestemmelse nr. 3.2, vil det fremdeles tillates relativt store grunnflater for boenhetene der det bygges nytt. Reduksjon i tillatt utnyttelse vil dermed ikke tilsi at boenhetene kommer til å bli mindre som følge av revidert plan. Det er ikke uvanlig at det innenfor planområdet i dag bygges boliger med et fotavtrykk på ned mot ca. 70 m² per boenhet. Dette viser at det selv med en kraftig redusert tillatt utnyttelse, vil være utnyttelse igjen til å anlegge garasje, utebod og liknende, uten at boligen må bli urimelig liten.

Vi har også vurdert en tillatt utnyttelse på 14 % BYA. Med tomtestørrelse på mellom 600 og 899 m² gir dette til sammenlikning et tillatt bebygd areal på 84-126 m². En tillatt utnyttelse på 14 % vil i enda større grad sikre de grønne verdiene og vil fremdeles kunne gi romslige nye boliger. Samtidig anser vi dette som en unødvendig streng begrensning av utviklingsmuligheter for eksisterende boliger som er bygget på et lite tomteareal, sett i forhold til mengde grøntareal som vil sikres ved å redusere utnyttelsen til 14 %.



Bestemmelse nr. 3.4 – Parkering

Ifølge planforslaget skal parkeringsplasser for bil og sykkel opparbeides i henhold til parkeringsnormer for Oslo kommune vedtatt 14.12.2022, som i henhold til vedtaket vil tre i kraft innenfor småhusplanen når ny småhusplan er vedtatt av bystyret, eller bystyret vedtar at den nye normen skal tre i kraft for småhusplanen. Dette er en endring fra gjeldende krav til parkering i småhusplanen, som henviser til den til enhver tid gjeldende norm i dagens bestemmelse nr. 17.

Under arbeidet med revisjon av småhusplanen, har ny parkeringsnorm vært til politisk behandling i rådhuset. På bakgrunn av en presisering i bestillingen av revidert småhusplan om at dette normforslaget, som nå er vedtatt, skulle ligge til grunn for arbeidet med revisjonen, er det innholdet i denne normen som har vært førende for utforming av bestemmelsen om parkering i planforslaget. I ny norm er det tidligere minimumskravet til bilparkering på egen eiendom erstattet av et maksimumskrav. Det kan opparbeides maksimalt to bilparkeringsplasser per boenhet i småhusområder i åpen by. Til sammenlikning var det tidligere et krav om minimum to parkeringsplasser per boenhet.

Selv om kravet til to parkeringsplasser har falt bort, er det fremdeles mulig å beholde/anlegge parkeringsplasser i nye tiltak. Det er grunn til å tro at dette er noe mange fremdeles vil ønske. Etter Forskrift

om tekniske krav til byggverk (TEK17) § 5-7 skal parkeringsareal inngå i beregning av grad av utnytting, men dette gjelder ikke for parkeringsareal på terreng når det gjennom reguleringsplan ikke er krav til parkeringsplasser. Det betyr at det kan etableres inntil to parkeringsplasser på terreng i tillegg til tillatt BYA. Garasjer og annet overbygget parkeringsareal skal alltid inngå i beregning av grad av utnytting. Parkeringsplasser som er opparbeidet på terreng kan derfor ikke på noe tidspunkt overbygges uten at arealet da skal regnes inn i tomtens bebyggelse areal.

I ny parkeringsnorm er det tatt inn minimumskrav om sykkelparkering for småhus, og kravet er satt til fire sykkelparkeringsplasser per boenhet. Der minimumskravet gir en utbygging av minst ti sykkelparkeringsplasser, det vil si ved tre boenheter, gjelder det også et sett med kvalitetskrav til sykkelparkeringen. Eksempler på slike kvalitetskrav er at minimum 50 % skal være innvendig eller overbygget, og at minimum 30 % skal være store nok til å også kunne romme lastesykler og sykkelvogner.

Når kravet om overdekkede sykkelparkeringsplasser slår inn, vil dette påvirke utnyttelsen fordi overdekkingen gjør at parkeringsplassene skal medregnes i BYA. Dette kan gi motivasjon for deling av eiendommer for å oppnå at den enkelte eiendom ikke har mer enn to boenheter. Deling av eiendommer som bare er motivert av dette, er en uheldig konsekvens da det fører til uhensiktsmessige delinger og unødvendig saksbehandling. I forslaget til revidert plan foreslår vi derfor at kvalitetskravene i normen skal gjelde for alle eiendommer, ikke bare for de med mer enn to boenheter. På denne måten forhindres ellers umotivert deling. Tydelige kvalitetskrav til sykkelparkering vil også kunne være med på å styrke sykkel som transportmiddel innenfor småhusområdene.

I ny parkeringsnorm skilles det ikke mellom hovedboenheter og sekundærleiligheter når det kommer til krav til antall sykkelparkeringsplasser. Med tanke på den maksimale størrelsen på sekundærleiligheter (maks 55 m² BRA) vil det være mye å skulle tilrettelegge for fire sykkelparkeringsplasser også for disse boenheterne. Forslaget til revidert plan avviker derfor fra parkeringsnormen på dette punktet, og stiller krav om én sykkelparkeringsplass per sekundærleilighet.

Bestemmelse nr. 3.5 – Bebyggelse og anlegg under bakken

Anlegg under bakken er i dagens plan regulert i bestemmelse nr. 10, der det er angitt at slike anlegg i hovedsak skal plasseres under bygningens fotavtrykk og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkering etablert helt eller delvis under terreng er et tilbakevendende konflikttema i byggesaker i dag. Det er særlig terrenginngrep i forbindelse med nedkjøringsramper/innkjøring til garasjer som skaper utfordringer i saksbehandlingen. Det er heller ikke tydelig definert hva som skal inngå i beregningen av bebyggelse og anlegg under bakken, eller hva som ligger i at disse anleggene «i hovedsak» skal plasseres under bygningens fotavtrykk. Tiltakene gir ofte naboprotester/-klager og fører ofte til omfattende ressursbruk knyttet til saksbehandlingen på både offentlig og privat side.

Videre bidrar tiltakene til store byggegroper, i både utstrekning og dybde, og medfører generelt omfattende fjerning av terreng og vegetasjon. Selv om det reetableres terreng over anlegget etter at tiltaket er ferdigstilt, vil mange av de grønne verdiene på eiendommen være tapt. I mange tilfeller er det begrenset hva som kan reetableres av vegetasjon over disse anleggene i ettertid. Dette er forhold som revisjonsarbeidet skal motvirke.

Årsaken til at løsningen med parkering under terreng benyttes i mange prosjekter, er at ved å anlegge parkeringen under terreng er det ikke nødvendig å regne parkeringsarealet inn i bebyggelse areal. I stedet benyttes arealer under bakken, som i de fleste tilfeller ikke vil kunne godkjennes som oppholdsrom. Arealene over terreng kan dermed benyttes til salgbart boligareal. På den måten oppnås en høyere utnyttelse av eiendommen, som ofte går på bekostning av vegetasjon og terreng.

Et argument som ofte brukes for å benytte parkeringsløsninger under terreng er at dette fører til mindre gråarealer, i form av kjøre- og parkeringsarealer, og mer grønt på eiendommen. Dette er ikke nødvendigvis riktig. Dersom parkeringsarealene ble lagt på terreng, er det ikke grøntarealene som ville blitt redusert, men bebyggelsen, siden parkeringsarealene da ville opptatt BYA. Det å legge snuarealer under terreng kan redusere kjørearealene på eiendommen, men det er langt fra alle løsninger der dette er tilfellet. I en del tilfeller legges bare parkeringsplassene under terreng, mens alt av kjørearealer legges på utsiden for å få



plass til både parkeringsarealer og tradisjonell kjeller innenfor tillatt bebyggelse under bakken. Adkomsten til parkeringskjelleren må også ofte legges et stykke inn på tomten, fordi de skal ligge under bebyggelsen. Dette gir mer kjøreareal enn om parkeringsarealene hadde vært plassert nærmere veien.

En mindre utstrekning av anlegg under bakken er også svært verdifullt for infiltrasjonsevnen i bakken og håndtering av overvann. Slik bebyggelse er også en viktig driver for klimagassutslipp, blant annet gjennom omfattende bruk av betong. Dette gjør seg særlig gjeldene i prosjekter der det legges opp til flere etasjer med bebyggelse under bakken. Dette gjøres for eksempel for å få plass til tradisjonelle kjellerarealer i boligene i tillegg til parkeringskjeller, uten at det går ut over den tillatte utstrekningen av bebyggelse under terreng.

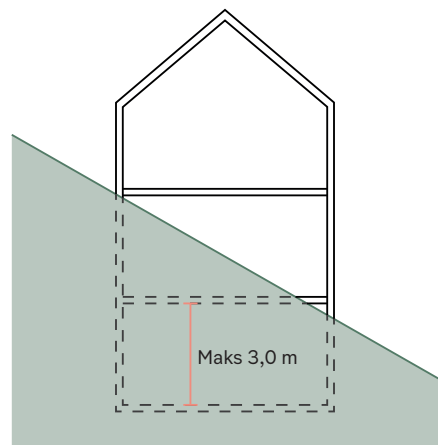
Av hensyn til forholdene over, foreslår vi å redusere muligheten for bebyggelse og anlegg under bakken, ved at dette kun blir tillatt under arealer som medregnes i bebygd areal med unntak av kjellertrapp og svømmebasseng. Vi foreslår også at bestemmelsen innskrenker mulighetene for kjellerutbygging i flere etasjer, ved at det kun tillates én etasje der overkant gulv ligger helt under ferdig planert terreng. Videre kan denne etasjen ha en innvendig romhøyde på maksimalt tre meter.

Den foreslåtte innstrammingen har som mål å begrense utbygging under terreng i både utstrekning og dybde, og bygger opp under flere av målsettingene med revisjonen: bedre terreng- og vegetasjonsvern med fordeler for overvannshåndtering, mer klimavennlig utbygging og raskere og billigere saksbehandling på grunn av at saker som involverer parkeringskjellere er svært ressurskrevende.

Etter bestemmelsen kan det bygges bebyggelse og anlegg under bakken under alle arealer som er medregnet i BYA. Det vil ikke være mulig å anlegge bebyggelse og anlegg under bakken på 16 % av tomtarealene dersom kun 14 % utnyttes til BYA, selv om man har anledning til å benytte 16 % av tomtens areal til BYA. Dette er fordi bebyggelse og anlegg kun kan etableres under arealer som er medregnet i BYA (med unntak for kjellertrapper og svømmebasseng), ikke under arealer som potensielt kan medregnes i BYA.

Når det gjelder innskrenkningen av muligheten til å anlegge flere etasjer under terreng, gjelder dette kjelleretasjer, altså etasjer der overkanten av gulvet

ligger under ferdig planert terreng for hele etasjen. Det vil si at det vil være tillatt med én eller flere underetasjer, altså etasjer der gulvnivået kun ligger delvis under terreng, i tillegg til én kjelleretasje under dette. Kjelleretasjene kan også kun ha maksimalt tre meter innvendig romhøyde, for å begrense muligheten for veldig høye kjelleretasjer, som for eksempel brukes til bilheiser. Dette er fordi en veldig høy romhøyde vil motvirke nettopp hensikten med å begrense antallet etasjer under terreng, som er å begrense byggegroper og tilhørende terrenginngrep i dybden.



Figur: Bebyggelse og anlegg under bakken

Konsekvenser av innstrammingen er at mulighetene for bebyggelse og anlegg under bakken blir sterkt redusert. I en del tilfeller vil det ikke være hensiktsmessig eller praktisk mulig å etablere parkering under bakken i noen særlig utstrekning. Man må også ta stilling til om man ønsker å bruke kjellerarealer til parkering eller til boligarealer, fordi det ikke er mulig å få til begge deler ved å legge arealene etasjevis under hverandre.

Bestemmelse nr. 3.6 – Høyder

Gesims- og mønehøyde

Byggeghøyder er regulert i bestemmelse nr. 10 i gjeldende plan, og disse videreføres i forslag til revidert plan. Det tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, og laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Alle høyder måles ut fra det eksisterende terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Tillatt gesimshøyde er noe lavere enn det som tillates i plan- og bygningsloven. Bakgrunnen for lavere høyder i småhusplanen enn det som er regulert gjennom høydebestemmelsen i loven, er at noe lavere gesimshøyder gir en takutforming som i større grad harmoniserer med småhusområdenes karakter.

Bestemmelsens femte avsnitt, første ledd om at der en bygning består av ulike takformer, er det høydebestemmelsene for det største volumets takform som gjelder for hele bygningen, er en presisering av hvordan høydebestemmelsen skal tolkes for tilbygg, påbygg og liknende.

Avvikende høyder

Dagens bestemmelse nr. 10 andre ledd punkt c inneholder en høydebestemmelse som åpner for at man kan bygge høyere enn det hovedbestemmelsen åpner for, dersom den dominerende høyden for området overstiger høydene i hovedbestemmelsen med mer enn én meter. Denne unntaksbestemmelsen kommer svært sjeldent til anvendelse. Vi foreslår derfor å fjerne denne bestemmelsen.

Konsekvensen av å fjerne denne bestemmelsen er at man, i de få områdene der unntaksbestemmelsen kunne vært brukt, i stedet må overholde hovedbestemmelsen for høyder.

Frittliggende bygninger som ikke skal brukes til beboelse

Dagens plan har ingen spesifikke høydebegrensninger for frittliggende bygninger som ikke skal brukes til beboelse. Det betyr at disse i dag følger samme høydebegrensning som øvrige bygninger.

I forslaget til revidert plan innføres det en bestemmelse om at frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse kan ha gesimshøyde inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Hensikten med bestemmelsen blir dermed å sikre at denne typen bygninger får en lav høyde, og dermed ikke påvirker den opplevde tettheten på eiendommen i like stor grad som høyere bygninger ville gjort.

Hva som ligger i begrepet «frittliggende bygning» skal følge definisjonen i TEK17 § 6.5, som angir at bygningen skal plasseres minst 1,0 meter fra andre bygninger på eiendommen. Avstanden måles fra bygningens fasadeliv. For øvrig er bestemmelsen avstemt med

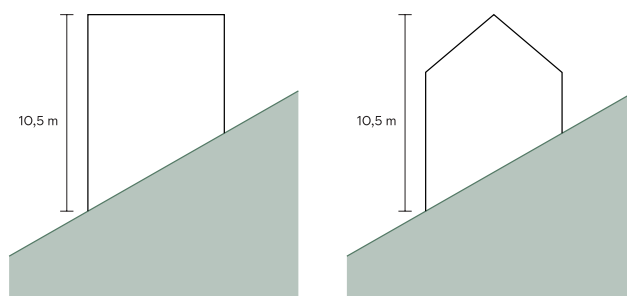
kravene som gjelder for bygninger som kan oppføres uten søknad etter SAK10 § 4.1 bokstav a.

Total høyde og fjernvirkning

Dagens bestemmelse nr. 10 andre ledd bokstav b regulerer bygningers totale høyde. Denne bestemmelsen angir at bygninger ikke skal ha en total høyde på mer enn 10,5 meter, og definerer hvordan denne høyden skal måles.

Dagens bestemmelse har gitt en nødvendig styring av den totale høydevirkningen av bebyggelsen, men har vært utfordrende å praktisere, ettersom bestemmelsen ikke følger en standardisert målemetode og det ikke har vært tydelig nok definert i bestemmelsen hvordan høyden skal måles. Dette er uklarheter som har komplisert saksbehandlingen, blant annet gjennom uenigheter med søkere og til dels Statsforvalteren. Uklarhetene har blant annet bestått i hvorvidt bygninger som er forbundet under bakken skal måles med samlet total høyde eller ikke, hvilke støttemurer, skjæringer og fyllinger som ligger utenfor fasaden som skal medregnes og hvorvidt total høyde skal måles ned til bunn av nedkjøringsramper og kjellertrapper.

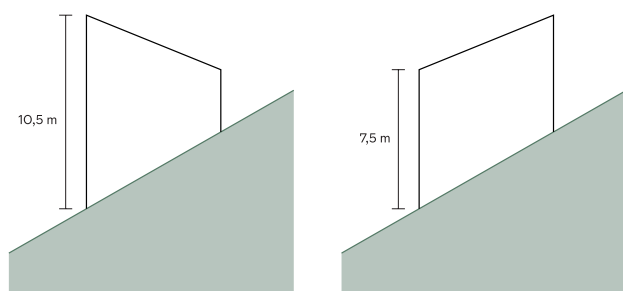
Dagens bestemmelse favoriserer også bygg med flate tak i sterkt skrånende terreng, ettersom total høyde i mye større grad setter begrensninger for høyden på bygget i disse områdene enn det gesims- og mønehøyde gjør. Ved å bygge en bygning med flatt tak vil man i disse tilfellene kunne «fylle ut bygningsmassen» til alle sider, i stedet for å miste bygningsvolum innenfor en skrå takflate og dermed miste deler av den øverste etasjen.



Figur: Høyde på flate tak og saltak

Bestemmelsen gjelder også like strengt uavhengig av om man legger det høyeste punktet på bygningen mot det laveste punktet i terrenget eller om man i stedet avtrapper bygningen i tråd med fallet i terrenget, selv om det har stor betydning for den faktiske høyde- og

fjernvirkning hvordan dette er utført. En bygning som er avtrappet i samme retning som fallet i terrenget vil oppleves som vesentlig mindre dominerende enn det motsatte.



Figur: Høyde på pulttak

På bakgrunn av disse problemstillingene foreslår vi å fjerne bestemmelsen om total høyde, og i stedet innføre en ny bestemmelse for å styre høydevirkning/fjernvirkning. Den nye bestemmelsen angir at avstanden mellom gesims og ferdig planert terreng ikke på noe punkt skal overstige 7,5 m, med unntak for kjellernedganger.

På denne måten reguleres i større grad den faktiske høydevirkningen, og bestemmelsen legger opp til at bebyggelsen må avtrappes i tråd med fallet i terrenget dersom man vil bygge med full gesimshøyde i skrånende terreng. Bestemmelsen gir også et mindre tolkningsrom knyttet til hva som skal inkluderes i høyden som måles, ettersom man skal måle den isolerte høyden fra ferdig planert terreng og opp til gesimsen på hvert enkelt punkt. Hva som skal regnes som gesimsen er definert i TEK17 § 6.2, og er nærmere beskrevet i den nasjonale veilederen Grad av utnyttning. Det er i tillegg definert eksplisitt i bestemmelsen at høyden ikke skal måles ned i kjellernedganger. Høyden skal derimot måles til bunnen av terrenginngrep inntil fasaden.

Hensikten med denne bestemmelsen er å regulere bygningers totale høyde- og fjernvirkning mot omgivelsene, ved å legge føringer for at bygninger må ta hensyn til helning på terrenget.

Konsekvensen av bestemmelsen blir at bygninger med flatt tak i skrånende terreng mister noe av bygningsvolumet i den øverste etasjen, til fordel for tilpasning til terrenget og omgivelsene. For bygninger med saltak eller pulttak, vil ikke disse miste bygningsvolum, men de må orienteres på en måte som gjør at høydevirkningen begrenses. På denne

måten forsvinner fordelen ved å bygge med flate tak i skrånende terreng. Vi tror dette vil bidra til at det bygges færre bygninger med flate tak innenfor disse områdene. Sammen med foreslåtte innskjerpinger knyttet til takterrasser under bestemmelse nr. 7, vil endringen føre til at flate tak blir bygget på bakgrunn av bevisste arkitektoniske valg, og ikke for å maksimere utnyttelse som kan være tilfelle i dag.

For bygninger på flatt eller slakt skrånende terreng vil denne bestemmelsen gi lite utslag, ut over at den vil begrense høyden på terrenginngrep helt inntil bygningen, ettersom det vil være fastsatt gesims- og mønehøyde som setter de sterkeste høydebegrensningene her.

5.3.4 Plassering av bebyggelse

Denne bestemmelsen regulerer plassering av bebyggelse, både i forhold til hverandre og i forhold til nærområdet og vei. Plassering er viktig for å sikre en åpen bebyggelse, som tradisjonelt sett er et viktig kjennetegn ved småhusområdene, og for å ivareta etablerte strukturer. Dette er forhold som i dag er regulert gjennom deler av bestemmelse nr. 6, men som det har vært vanskelig å håndheve i tilstrekkelig grad etter gjeldende plan. I delbestemmelsene under er forholdene presisert og hjemlene tydeliggjort. Det er også gjort endringer som skal bidra til en forenklet og mer forutsigbar saksbehandling.

Bestemmelse nr. 4.1 – Tiltak i enhetlig bebyggelsesstruktur

I dagens plan reguleres tiltak innenfor enhetlig bebyggelsesstruktur av bestemmelse nr. 6.3, som angir at «Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne». Videre definerer bestemmelse nr. 6.1 bokstav b at «Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag» og bokstav c at «Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer».

Bestemmelsen har vært vanskelig å praktisere og har møtt motbør hos Statsforvalteren, som mener at

bestemmelsen ikke er tilstrekkelig entydig, særlig når det kommer til hvilke elementer ved bebyggelsen som skal ivaretas. Bestemmelsen er fremdeles viktig for de områdene det gjelder, men siden forholdet til bekkeløp, landskap og grøntdrag nå blir ivaretatt av andre bestemmelser, vil denne bestemmelsen fremover fokusere på forholdet til annen bebyggelse og til vei.

På bakgrunn av dette foreslår vi i revidert plan at der minimum 2/3 av bebyggelsen i nærområdet har lik orientering og avstand til vei og annen bebyggelse, samt tilsvarende størrelse og form på grunnflate, skal nye tiltak videreføre denne bebyggelsesstrukturen.

Det tydeliggjøres her at både plassering og orientering er førende elementer innenfor en bebyggelsesstruktur. Plassering vil være både avstand til veien og innbyrdes avstand mellom bebyggelsen. Avstanden er uavhengig av eiendomsgrenser, ettersom disse grensene ofte ikke er lesbare når man beveger seg blant bebyggelsen og det ikke alltid er slik at eiendomsstrukturen og bebyggelsesstrukturen korresponderer. Det er hvordan bebyggelsen oppleves som vil være det avgjørende.

Når det gjelder orientering av bebyggelsen, så gjelder dette i hovedsak orientering mot veien. Det er viktig for opplevelsen av strukturen om bebyggelsen gjennomgående er orientert med kortsiden mot veien, langsiden mot veien eller om bygningene for eksempel har en 45° vridning mot veien. Også orientering av takene, særlig møneretning ved saltak, vil være en del av dette. Dersom bebyggelsen har en enhetlig orientering mot veien, vil dette oppleves som et viktig karaktertrekk ved bebyggelsen i området.

Til slutt vil også størrelse og form på grunnflate ha en innvirkning på hvordan strukturen oppfattes og hvorvidt den oppleves som enhetlig. Dersom grunnflatens størrelse og form er gjennomgående enhetlig, vil dette være tydelig lesbart.

For at bestemmelsen skal gjelde for et område, og dermed gi føringer for ny bebyggelse, må både avstand og orientering være lik innenfor nærområdet. Hva som inngår i nærområdet fremgår av definisjonen i bokstav f).. Det er likevel ikke slik at absolutt alle bygningene innenfor nærområdet skal følge strukturen for at bestemmelsen skal komme til anvendelse. Selv om ett eller noen få bygninger avviker fra strukturen, vil strukturen fremdeles oppleves som enhetlig. Bestemmelsen trekker derfor et skille ved om minimum 2/3 av bebyggelsen følger strukturen eller ikke. Dersom minimum 2/3 av bebyggelsen følger en

enhetlig struktur, må også nye tiltak følge strukturen. Dersom mindre enn 2/3 av bebyggelsen følger en struktur, vil den ikke defineres som enhetlig, og valg av hensiktsmessig plassering ol. av nye tiltak står dermed friere.

Når det kommer til hvilke typer bygninger som skal legges til grunn for vurderingen av strukturen, gjelder dette i utgangspunktet boligbygningene. Det er langt mindre vanlig at garasjer, uthus ol. følger en enhetlig struktur. Strukturen til boligbygningene kan oppfattes som enhetlig selv om mindre tilleggsbygninger er plassert mer vilkårlig.

Bestemmelsen kommer til anvendelse der man plasserer nye bygninger, men også der man gjør endringer på eksisterende bygninger innenfor strukturen, for eksempel gjennom tilbygg, påbygg ol.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at tiltak i enhetlig bebyggelsesstruktur innordnes etter den etablerte strukturen og bidrar til å opprettholde denne. Ved motstrid mellom to bebyggelsesstrukturer i kryss, og den ene er enhetlig, skal nye tiltak opprettholde denne.

Konsekvensen av bestemmelsen er at man innenfor områder med enhetlig bebyggelsesstruktur ikke står fritt til å velge hvor på eiendommen ny bebyggelse skal plasseres, eller hvilke endringer som kan gjøres på eksisterende bebyggelse. I noen tilfeller vil dette gjøre at utbyggingspotensialet ikke kan utnyttes fullt ut, dersom dette ikke er forenelig med ivaretagelse av den enhetlige strukturen.



Bestemmelse nr. 4.2 – Tiltak i delvis enhetlig bebyggelsesstruktur

Boligområder som har vokst frem over tid har ofte variasjon i hvordan boligene er utformet og plassert i forhold til hverandre. Likevel kan de ha noen gjennomgående strukturende elementer som bør videreføres, fordi de er viktige karaktertrekk for nærområdet.

Dagens bestemmelse nr. 6.3 angir at der bebyggelsen

i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes. Bestemmelsen sikrer et viktig forhold som ønskes videreført i revidert plan. Svakheten med dagens bestemmelse er at det er uklart hvor mye, eller lite, som skal til før bestemmelsen slår inn. Skal absolutt all bebyggelsen ha samme avstand til veien? Hva hvis det er ett bygg som skiller seg ut? Bestemmelsen sikrer heller ikke enhetlig orientering mot veien, som ofte er et vel så dominerende karaktertrekk der dette er enhetlig.

I revidert plan foreslår vi derfor at der minimum 2/3 av bebyggelsen i nærområdet har lik orientering eller avstand til vei, skal denne orienteringen og avstanden opprettholdes.

Bestemmelsen er derfor en liten innskjerping av dagens småhusplan, som kun har dette kravet knyttet til enhetlig avstand til vei. I tillegg tydeliggjøres hva som skal til for at bestemmelsen slår inn. Dersom begge forholdene i bestemmelsen er like, skal begge forholdene videreføres i nye tiltak.

Som med bestemmelsen om enhetlig bebyggelsesstruktur, er det i utgangspunktet boligbygningene som skal vurderes i bestemmelsen. Avstanden trenger heller ikke være på cm likt for at bestemmelsen skal komme til anvendelse. Poenget er hvorvidt avstanden eller orienteringen fremstår som lik fra veien. Med dette kan nye tiltak følge den variasjonen som er etablert innenfor strukturen. Bestemmelsen gjelder ved plassering av nye bygninger, men også ved endringer på eksisterende bygninger innenfor strukturen, for eksempel gjennom tilbygg.

Hensynet bak bestemmelsen er å opprettholde viktige strukturerende karaktertrekk for bebyggelsen i nærområdet.

Konsekvensen av bestemmelsen er at den enkelte ikke står fritt til å velge orientering/plassering når man skal gjennomføre tiltak innenfor en delvis enhetlig bebyggelsesstruktur. I enkelte tilfeller kan dette gjøre at utbyggingspotensialet ikke kan utnyttes fullt ut, dersom dette ikke er forenlig med ivaretagelse av den delvis enhetlige strukturen.

Bestemmelse nr. 4.3 – Ny bebyggelsesstruktur innenfor områder med enhetlig eller delvis enhetlig bebyggelsesstruktur

Dagens bestemmelse nr. 6.3 åpner for at det kan

etableres nye strukturer innenfor enhetlige strukturer gjennom at «Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres». Dette gjør at der den enhetlige bebyggelsesstrukturen er plassert på veldig romslige eiendommer, for eksempel med god plass på hagesiden eller mot veien, kan eiendommene i større grad utnytte utviklingspotensialet. Dette gjelder så lenge dette gjøres på en måte som lar seg videreføre til de andre eiendommene innenfor strukturen, slik at når/dersom alle eiendommene utvikles fullt ut, vil området fremdeles fremstå med en enhetlig bebyggelsesstruktur. Denne «sikkerhetsventilen» for lavt utnyttede områder oppleves som hensiktsmessig og er ønskelig å videreføre i ny plan.

I revidert plan foreslår vi at ny bebyggelsesstruktur, eller fortsettelse av en påbegynt ny bebyggelsesstruktur, skal kunne tillates dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at eksisterende bebyggelsesstruktur kan opprettholdes. Konsekvensen av bestemmelsen er at den enkelte ikke står fritt til å velge plassering av ny bebyggelse på eiendommen. I enkelte tilfeller kan dette gjøre at utbyggingspotensialet ikke kan utnyttes fullt ut, dersom dette ikke er forenlig med en struktur som kan videreføres over flere eiendommer.



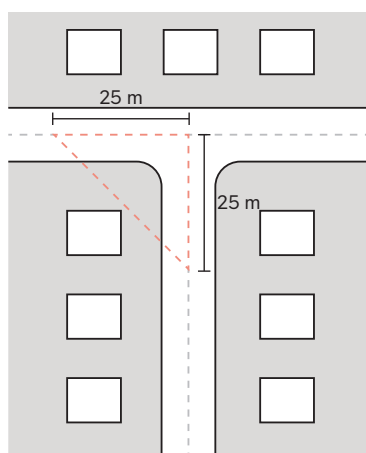
Bestemmelse nr. 4.4 – Avstand til vei

Der det ikke er fastsatt noen byggegrense mot vei gjennom en reguleringsplan, anses de avstandskravene i veglova § 29 som var gjeldende på vedtakstidspunktet for reguleringsplanen som en inkorporert del av reguleringsplanen. For kommunal vei angir veglova § 29 en byggegrense på 15 meter fra midten av den regulerte veien. Videre angir bestemmelsen hvordan byggegrensen skal gjelde mot kryss og mot riksvei. Siden dagens plan ikke har fastsatt noen byggegrense mot veien, er det disse avstandene som gjelder innenfor planområdet.

Innenfor planområdet, og i Oslo generelt, er eksisterende bebyggelse ofte plassert nærmere kommunal vei enn 15 meter, og noe nærmere kryss enn

det veglova åpner for. Det er heller ikke et ønske om at denne avstanden alltid skal følges for ny bebyggelse innenfor planområdet, da det ofte fører til en mindre hensiktsmessig disponering av tomten. Innenfor planområdet løses dette i dag gjennom dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29. Dispensasjon blir som oftest gitt dersom tiltaket ikke er plassert nærmere enn fem meter fra kanten av den regulerte veien og 25 meter fra kryss, så lenge det er snakk om kommunal vei. Dette er ikke en hensiktsmessig måte å regulere og saksbehandle på, og kan oppleves som lite forutsigbart for de berørte partene.

I planforslaget innfører vi en bestemmelse som angir at tiltak ikke kan plasseres nærmere regulert veikant enn fem meter. Det betyr at tiltak kan plasseres inntil fem meter fra den regulerte veien. Bestemmelsen angir også at ved kryss kan nye tiltak ikke plasseres nærmere regulert veikant enn den rette linjen mellom regulert midtlinje av veiene, 25 meter fra skjæringspunktet, som vist på illustrasjonen.



Figur: Avstand til vei

Hensikten med bestemmelsen er å legge til rette for en hensiktsmessig plassering av bebyggelse og anlegg på eiendommene, samtidig som hensynet til veien ivaretas i tilstrekkelig grad. Bestemmelsen innføres for å unngå unødvendige dispensasjonssaker, og vil bidra til enklere og billigere saksbehandling.

Målereglene i TEK17 § 6-3 gjelder ikke for byggegrense mot offentlig vei. Ingen deler av bygningen kan krage ut over byggegrense mot offentlig vei eller gate. Det vil si at avstanden skal måles fra det ytterste punktet på konstruksjonen.

Selv om bestemmelsen åpner for at det kan bygges inntil fem meter fra veien, vil også bestemmelse nr. 4.2

gjelde der det er enhetlig avstand til vei i nærområdet. Det vil si at bebyggelsen må plasseres i tråd med den enhetlige avstanden til veien, så lenge denne avstanden er minimum fem meter. Der det er en enhetlig avstand til veien som er mindre enn fem meter, må den nye bebyggelsen fremdeles plasseres minimum fem meter fra veien.

Det angis i bestemmelsen at den ikke skal gjelde for avstand til riksvei. Veglovas bestemmelse om avstand til riksvei vil derfor fremdeles gjelde, fordi avstand til riksvei skal ivareta litt andre hensyn og det er hensiktsmessig å videreføre denne avstanden.

Konsekvensene av endring i bestemmelsen er at bebyggelse og anlegg stort sett vil kunne få samme plassering som de får i dag uten at det må dispenseres fra veglova.

Bestemmelse nr. 4.5 – Støyskjermer og gjerde mot vei

Støyskjermer

Dagens plan inneholder ingen begrensninger når det gjelder muligheten til å bygge støyskjermer mot vei. Slike støyskjermer vil være omfattet av veglova § 29, men veglova er i seg selv ikke et spesielt godt egnet virkemiddel til å regulere dette. På den andre siden stilles det strenge krav til støyforholdene utenfor boliger og på uteoppholdsarealer. Dette gjør at det ofte må prosjekteres støyreducerende tiltak for å oppnå tilstrekkelige støykvaliteter til å utnytte eiendommen fullt ut og med flest mulig boenheter. Støyskjermer er i mange tilfeller den enkleste måten å gjøre dette på, og er et støyreducerende tiltak som gjerne blir foreslått.

Samtidig gir støyskjermer negative bidrag til nærmiljøet. De fjerner det åpne, grønne preget og gjør at området fremstår lukket ved ferdsel langs veiene. Ofte må støyskjermen også vinkles inn langs nabogrensen, dersom ikke alle eiendommene langs veien bygger støyskerm samtidig for å få tilstrekkelig støyskjerming dersom ikke alle eiendommene langs veien bygger støyskerm samtidig. På denne måten bidrar støyskjermene til å bokse eiendommene inne.

For å kunne ivareta småhusområdenes åpne og grønne karakter, er det viktig at det er bevisste vurderinger som ligger til grunn for planens føringer for bruk av støyskjermer. På bakgrunn av dette er det tatt inn en bestemmelse i planforslaget som angir at det ikke tillates støyskerm mot vei, med unntak av støyskjermer mot vei med fartsgrense på 50 km/t eller høyere. Langs

hele støyskjermens strekning skal det beplantes mot veien.

Bestemmelsen er tydelig på at i de aller fleste tilfeller skal hensynet til småhusområdenes karakter og åpenhet veie tyngre enn ønsket om bruk av støyskjerm. Dersom det er behov for støyskjerming på eiendommen, må dette løses på andre måter, for eksempel gjennom strategisk plassering og utforming av bebyggelse og uteoppholdsarealer.

Unntak fra dette er langs veier med fartsgrense på 50 km/t eller høyere, ettersom de ofte har en annen karakter og gir en høyere støybelastning. Det må likevel gjøres kompensierende tiltak for å i noen grad opprettholde det grønne preget, ved at støyskjermene må beplantes mot veien.

Konsekvensen av bestemmelsen er at støyutsatte eiendommer må skjermes fra støy på andre måter enn ved bruk av støyskjerm, som er bedre tilpasset småhuskonteksten. Dette kan ved for eksempel tilpasning av bebyggelsen, beplantning osv. En del tomter vil likevel ikke kunne bygges ut mer eller utnyttes like mye som det de kunne ved bruk av støyskjerm.

På den andre siden vil veiene oppleves som mer åpne, trivelige og trygge. Det er en annen opplevelse å bevege seg langs en vei der man ser inn på eiendommene på begge sider. Det oppleves også som tryggere og mer trafiksikkert når man har oversikt langs veien.

Gjerde mot vei

Ettersom tette gjerder mot veien gir noen av de samme virkningene for området som støyskjermer, bør planen også legge føringer for gjerder.

Dagens bestemmelse nr. 14 angir, blant annet, at kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv. Denne bestemmelsen er lite brukt og lite forutsigbar for de involverte.

For å gi bedre forutsigbarhet, foreslår vi i revidert plan en bestemmelse som angir at tette gjerder mot vei ikke kan være høyere enn 1,10 meter, og at de må plasseres minimum 0,5 meter fra regulert veikant.

Høyden som er valgt gjenspeiler kravet i forskrift om gjerde ved offentlig vei. Høyden er stor nok til å gi forsvarlig sikring mot vei, samtidig som den er lav nok til at de fleste, også litt større barn, kan se over gjerdene.

Tette gjerder må plasseres minimum 0,5 meter fra regulert veikant, for å gi plass til noe snølagring. Krav til fri sikt langs vei og krav i forskrift om gjerde ved offentlig vei vil fremdeles gjelde.

Hensikten med bestemmelsen er å gi en forutsigbarhet om hva slags gjerder som tillates oppført langs vei og å sikre trafikkhensyn.



Bestemmelse nr. 4.6 – Plassering av tiltak nær formelt vernet boligbygning

I dagens plan er det angitt at «moderhusets» ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering [...] av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og «moderhuset» et romslig uteareal foran sin hovedfasade. Dette er lite entydig og åpner for et stort tolkningsrom, som igjen gjør bestemmelsen lite forutsigbar i bruk. Det er derfor et stort forbedringspotensial knyttet til å spesifisere og tydeliggjøre bestemmelsen og hvilken betydning en vernet bolig skal få for plassering av ny bebyggelse.

Avstand til vernede boligbygninger

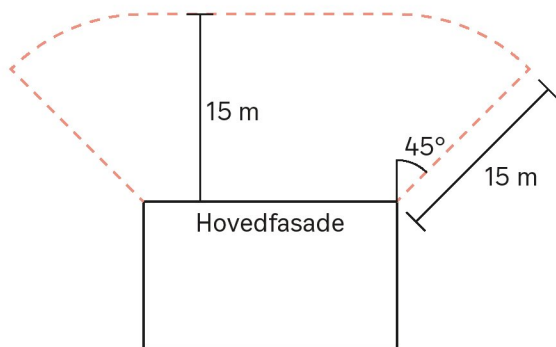
I planforslaget foreslår vi at der tiltak plasseres nær en formelt vernet boligbygning, skal tiltaket ha en avstand på minimum 15 meter til den bevaringsverdige boligbygningens hovedfasader, uavhengig av eiendomsgrenser. Med formelt vernet boligbygning, menes boligbygninger regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven eller fredet etter kulturminneloven. Fredede kulturminner etter kulturminneloven kan være vedtaksfredet eller automatisk fredet. Et vedtaksfredet kulturminne er fredet gjennom særskilt vedtak for det enkelte kulturminnet, se kulturminneloven kap. V. Et automatisk fredet kulturminne vil være fredet direkte gjennom kulturminneloven uten særskilt vedtak.

Det er vesentlig at de eldre, vernede bygningene ikke bygges inne, men kan oppleves med et tilstrekkelig rom rundt seg. Mange boliger med formelt vern er formgitt med «offentlige» og «private» sider, hvor de offentlige er mer bearbeidet arkitektonisk, både i proporsjonering og detaljering, og er ment å prege sine

omgivelser. Boligens presentable rom ble gjerne også lagt til de samme sidene. Videre er bygningene plassert på tomte og i landskapet slik at hovedfasadene vender mot adkomst, offentlig vei, utsikt eller oppholdsarealer i hage. Henvendelsen og rommet foran er derfor en integrert del av kulturminnet, og fasadene trenger å beholde et minimum av rom foran seg for at ikke kulturminneverdiene skal bli skadelidende.

Bestemmelsen gjelder kun for formelt vernede boligbygninger, men gjelder uavhengig av eiendomsgrenser. Det vil si at det ikke har betydning om den vernede boligbygningen ligger på tiltakseiendom eller en nærliggende eiendom. Viktigheten av å opprettholde avstand gjelder uavhengig av eiendomsgrenser, all den tid disse ikke er synlige ute i marken eller påvirker vår opplevelse av bevaringsverdier.

Videre gjelder bestemmelsen kun mot bygningens hovedfasader, som definert under definisjon m). Avstanden gjelder for området som vist på figur, og avstanden beregnes etter TEK17 § 6-3. Ny bebyggelse kan dermed plasseres nærmere de mindre offentlige fasadene. På den måten konsentreres ny bebyggelse der den får minst negativ innvirkning på bevaringsverdiene.



Figur 6: Avstand til hovedfasade på formelt vernet boligbygning.

Bestemmelsen gjelder for all plassering av tiltak. Det vil si at alle typer tiltak er omfattet, også garasjer, uthus og støttemurer, så lenge det er snakk om

plassering. Fasadeendring, bruksendring, endring av eiendomsgrenser ol. er ikke omfattet av bestemmelsen, da de i liten grad påvirker bevaringsverdiene på samme måte.

Hensikten med denne delen av bestemmelsen er å sikre et romslig uteareal foran vernede boligbygningers hovedfasader, gjennom et konkret avstandskrav, for å ikke forringe kulturminneverdiene.

Synlighet fra vei

I planforslaget foreslår vi at tiltak skal plasseres slik at oppføring av nye tiltak ivaretar hovedfasadens synlighet fra vei.

Det er en viktig målsetning at eldre, verneverdige bygg skal prege sine nabolag som viktige identitetsbærere og historiske ankerfester. Dette tilsier at de viktigere og mer påkostede fasadene mot offentlig rom ikke bør bygges inne, men beholde sin synlighet fra veien.

Bestemmelsen gjelder kun der hovedfasaden(e) henvender seg helt eller delvis mot en offentlig vei, og gjelder for veien(e) hovedfasaden(e) henvender seg mot.

Hensikten med bestemmelsen er å opprettholde verneverdiene opplevelsesverdi for omgivelsene og deres synlighet som identitetsbærere i nabolaget.

Konsekvensen av bestemmelsen, om både avstand og synlighet fra vei, er nye begrensninger på hvor det kan plasseres tiltak ved formelt vernede boligbygninger. Begrensningen gjelder ikke bare for tiltak på samme eiendom. Tilliggende eiendommer kan også bli berørt, da kravet til avstand gjelder uavhengig av eiendomsgrense. Det er først og fremst fleksibiliteten knyttet til plassering av nye tiltak som vil begrenses som følge av bestemmelsen. I enkelte tilfeller vil den også kunne begrense utnyttelsesgraden dersom det ikke er mulig å plassere ny bebyggelse i tråd med kravene.

Bestemmelsen er utarbeidet i samråd med Byantikvaren.



5.3.5 Vegetasjon, terreng og overvann

Bestemmelsen skal bidra til å sikre terreng- og vegetasjonsvern, og sørge for klimatilpasning i tråd med Oslo kommunes tretrinnsstrategi for overvannshåndtering. Forholdene reguleres i dagens plan hovedsakelig gjennom bestemmelse nr. 6.

Endringene som foreslås er essensielle for å nå hovedmålsetting med revisjonen om å ivareta småhusområdenes grønne verdier i større grad enn i dag. Bevaring og opparbeiding av naturelementer er viktig av mange hensyn, både knyttet til opplevelseskvaliteter og til funksjonelle verdier.

Naturelementene og det grønne preget er en viktig del av småhusområdenes karakter, og er med på å gjøre områdene til attraktive boområder. De samme grønne områdene er også habitat for dyr og insekter og er med på å opprettholde det biologiske mangfoldet.

Videre er vegetasjon og terreng viktig for at overvann så langt som mulig kan håndteres på egen tomt og i åpne løsninger. Dette er viktig for å redusere faren for oversvømmelser og for å opprettholde vannets naturlige kretsløp. Den enkelte grunneier er ansvarlig for å håndtere nedbør som faller på egen eiendom. I tillegg til det å bevare vegetasjon og terreng, som er viktig i seg selv, er delbestemmelsene under blant annet utformet med tanke på at terreng- og vegetasjonsvern skal gi størst mulig bidrag til overvannshåndtering i tråd med tretrinnsstrategien. Bestemmelse nr. 5.2 og 5.3 ivaretar trinn 1, nr. 5.6 ivaretar trinn 2 og nr. 5.7 ivaretar trinn 3.



Bestemmelse nr. 5.1 – Overvannshåndtering

Overvann skal i størst mulig grad håndteres som ressurs i åpne, lokale, klimatilpassede og flerfunksjonelle løsninger. Prinsipper og føringer i Oslo kommunes veileder for overvannshåndtering skal legges til grunn, inklusiv tretrinnsstrategien:

Trinn 1:

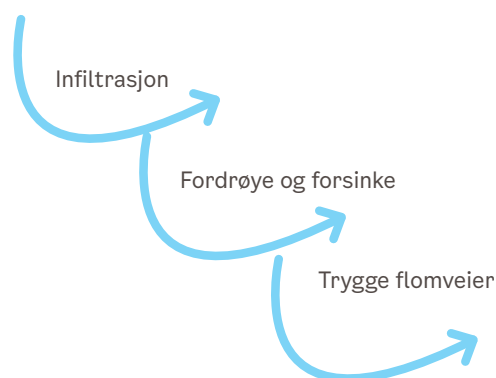
Små nedbørsmengder infiltreres i grunnen.

Trinn 2:

Større nedbørsmengder fordrøyes og forsinkes.

Trinn 3:

Ekstreme nedbørsmengder ledes trygt videre i åpne flomveier.



Veileder for overvannshåndtering er under arbeid, og bestemmelsen vil oppdateres med dato når denne er ferdig utarbeidet.

Bestemmelse nr. 5.2 – Grøntarealer og vegetasjon

Dagens bestemmelse nr. 6.6 angir at «Maksimalt 40% av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater». Hensikten med denne bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig med arealer der vann kan infiltreres til grunnen. Dette er gjort ved å begrense mengden arealer som ikke gir infiltrasjon til grunnen, som bebyggelse, betong, asfalt osv. Bestemmelsen sier ikke noe videre om kvalitetene ved de resterende arealene, annet enn at de ikke kan være harde og vann-ugjennomtrengelige. Dagens plan har heller ingen andre bestemmelser som regulerer opprettholdelse og opparbeidelse av grøntarealer og vegetasjon, ut over at store trær skal bevares. Det vil derfor være i tråd med bestemmelsen å for eksempel gruslegge hele tomta, slik at man går glipp av tilleggsgevinster ved eksplisitt krav til grøntarealer på de resterende 60 prosent av tomta.

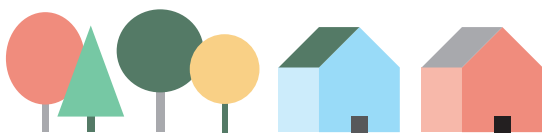
Norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor)

På bakgrunn av dette foreslår vi å ta inn en bestemmelse som angir at for tiltak der det er krav om utomhusplan, skal eiendommen oppnå et normtall på 1,0 ved utregning

i Oslo kommunes regneark i norm for vegetasjon og vannhåndtering for småhusområder, datert xx.xx.xxxx.

Normen er et verktøy som skal sikre vegetasjon, biologisk mangfold og overvannshåndtering i byggeprosjekter. I Oslo kommune skal blågrønn faktor i utgangspunktet implementeres i alle reguleringsplaner. Verktøyet består av en liste over tiltak som kan benyttes, med et tilhørende poengsystem. Mengden av hvert tiltak gir en poengsum, og byggetiltaket skal oppnå en samlet poengsum tilsvarende et fastsatt normtall. Tiltakshaver står fritt til å velge tiltak som bidrar til å oppnå normtallet.

Parallelt med arbeidet med revisjon av småhusplanen, har Oslo kommune jobbet med å revidere normen. Kommunens arbeid med revisjon av normen og småhusplanen har vært samordnet, for å sikre at normen i større grad enn i dag tilpasses småhusbebyggelsen. Det vil si at fastsetting av poengscore for de ulike tiltakene og normtall i bestemmelsen er utarbeidet for å være hensiktsmessige sett i lys av det revisjonsarbeidet med småhusplanen søker å oppnå. Normforslaget har vært på høring, og vil sendes til politisk behandling omtrent samtidig med at forslag til revidert småhusplan sendes til politisk behandling. Det er altså denne normen som ligger til grunn for bestemmelsen, og bestemmelsen vil oppdateres når normen eventuelt er politisk vedtatt. Dersom normen ikke blir vedtatt, vil kravet til å innfri normtallet i henhold til blågrønn faktor falle ut av planen.



Hensikten med bestemmelsen er at eiendommene innenfor planområdet må opprettholde eller opparbeide en viss mengde grøntarealer og vegetasjon, for på den måten bidra til biologisk mangfold, overvannshåndtering og kvalitet på uterommene. Dette bygger opp under revisjonens målsettinger om å bevare områdenes grønne verdier. Bestemmelsen er nødvendig fordi den vil gi insentiver til å bevare eksisterende vegetasjon som ikke er omfattet av trevernet under bestemmelse nr. 5.3, og å motivere til nyplanting av vegetasjonssjiktene som ligger mellom store trær og gress, som busker og mindre trær. Dette er en type vegetasjon som gir betydelig større bidrag til det biologiske mangfoldet og overvannshåndtering enn for eksempel gress, og eksisterende vegetasjon gir større bidrag enn nyplantet vegetasjon. Til tross for at

planforslaget har bestemmelser om vern av store trær og at minimum 60 % av tomter skal være grøntareal (andre ledd i denne bestemmelsen), vil ikke planen gi mulighet til å sikre eller motivere til vegetasjon som busker, hekker og mindre trær uten kravet til blågrønn faktor. Kravet er derfor nødvendig sett i lys av de verdifulle bidragene som denne type vegetasjon gir til blant annet biologisk mangfold, overvannshåndtering og småhusområdenes karakter.

Konsekvensene av å innføre en bestemmelse om norm for vegetasjon og vannhåndtering, er at tiltak i mye større grad må ivareta eksisterende grøntarealer og vegetasjon, ut over bare å bevare store trær, eller inkludere nye arealer til dette. Planbestemmelsen får ikke tilbakevirkende kraft og pålegger ikke at noe må gjøres på eksisterende eiendommer, men når det skal gjøres tiltak på eiendommen som utløser krav til utomhusplan vil blågrønn faktor bli et relevant krav som må innfris.

For mange eiendommer vil det være helt uproblematisk å innfri normen så lenge store deler av eksisterende vegetasjon bevares. For en del eiendommer vil normen likevel kreve en større grad av bearbeiding med grøntarealer og beplantning. Dette vil medføre en del arbeid og kostnader, men vil bidra til at områder der grønne verdier langt på vei er tapt i dag på sikt kan reetableres. I stedet for at de grønne verdiene gradvis taper terreng slik de gjør i dag, vil verdiene gradvis komme tilbake, med de positive konsekvensene det får for naturen, bokvaliteten og nabolagenes karakter.

Det er også spesifisert hvordan eksisterende vegetasjon som gir poeng etter blågrønn faktor, og derfor skal bevares, skal hensyntas i bygge- og anleggsfasen. I denne fasen skal det etableres et gjerde som sikrer vegetasjonen. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Bestemmelsen gjelder for alle bygge- og anleggsarbeider ved vegetasjon som skal bevares, også der arbeidene ikke er en del av søknadspliktige tiltak.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre reell bevaring av eksisterende vegetasjon i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider.

Konsekvensen av bestemmelsen er at det stilles strengere krav til utformingen av selve bygge- og anleggsplassen. Dette kan føre til at byggeplassen må planlegges bedre og at arbeidene i noen tilfeller må tilpasses for å imøtekomme kravet.

Oslo					
BLÅGRØNN FAKTOR - Småhusområder					
Prosjekttittel	Gateadresse	Tomteareal m²	Dag	Måned	År
Fyll inn	Fyll inn	0	Dag	Måned	År
Tiltak	Beskrivelse				
TERRENG OG FLATER		Areal m²	Verdi pr m²		
	Eksisterende grønt terreng	Felt- og busksjikt, inkludert urbant landbruk, vegetert mark og hekker	0	1,6	0,00
		Bunnsjikt som plen, sedum, mose og lav	0	1,2	0,00
	Nytt grønt terreng og tak	Felt- og busksjikt inkludert urbant landbruk, vegetert mark og hekker	0	0,8	0,00
		Bunnsjikt som plen, sedum, mose og lav	0	0,6	0,00
	Overvann	Tiltak som samler, infiltrerer, bortleder eller på andre måter håndterer overvann, for eksempel regnbed, grønne grøfter (vadi) og tilrettelagt fordypning i terreng	0	1	0,00
	Andre flater	Tette og delvis permeable grønne og grå overflater der vann håndteres enten via infiltrasjon, bortledning til blågrønne tiltak eller vannoppsamling	0	0,3	0,00
TRÆR		Stykk	Verdi pr stk		
	Trær	Svært store trær - stammeomkrets over 200 cm	0	70	0,00
		Store trær - stammeomkrets 90 - 200 cm	0	50	0,00
		Små trær - stammeomkrets under 90 cm	0	40	0,00
	Nye trær	Store trær - fremtidig høyde over 10 meter	0	40	0,00
		Små trær - fremtidig høyde under 10 meter	0	30	0,00
STYRKE BLÅGRØNN STRUKTUR OG BIOLOGISK MANGFOLD		Stykk	Verdi pr stk		
	Vegetasjon og vannhåndtering	Bidra til å styrke byens grøntdrag, elver og bekker	0	0,05	0,00
		Samle opp regnvann for vanning og annen gjenbruk, for eksempel vanntønne	0		0,00
		Samordne tiltak med eiere av nabogrunn	0		0,00
Plan- og bygningsetaten. Forenklet regneark for småhusområder. Versjon 12.12.2022			BLÅGRØNN FAKTOR 0,0		

Regneark for blågrønn faktor (forenklet versjon for bruk i småhusområder).

Andel grøntarealer

Blågrønn faktor åpner for at tiltakshaver kan velge fritt blant de tiltakene som er tilgjengelige i normen. Dette gjør at man i teorien kan oppfylle normen ved å plante et stort antall trær, for så å asfaltere resten av eiendommen. Innenfor småhusområdene er det viktig for områdenes karakter at en viss andel av eiendommen opprettholdes eller opparbeides som grøntarealer. Dette er også viktig for kvaliteten på uteoppholdsarealene.

På bakgrunn av dette stiller bestemmelsen krav om at minimum 60 % av tomten skal være grøntarealer. Grøntarealer er definert i bestemmelse under definisjon g), og bestemmelsen må sees i sammenheng med denne.

Hensikten med denne bestemmelsen er å ivareta småhusområdenes grønne karakter og legge til rette for gode utearealer.

Bestemmelsen har mange likhetstrekk med dagens bestemmelse nr. 6.6, men regulerer hvordan arealene faktisk skal opparbeides, i stedet for hvordan de ikke skal opparbeides. Andelen på 60 % videreføres fra dagens plan ettersom nivået er godt samstemt med bestemmelsene om minste tomtestørrelse, tillatt utnyttelse og størrelse på uteoppholdsareal, samtidig som det ivaretar behovet for fleksibilitet for den enkelte grunneier i tilstrekkelig grad. Dersom tomta utnyttes med 16 % BYA og 60 % er opparbeidet med grøntarealer, vil 24 % av tomta kunne disponeres fritt til den opparbeidelsen man måtte ønske.

Det vil i de aller fleste tilfeller ikke være noe problem å tilfredsstille kravet om andel grøntarealer. Bestemmelsen vil først og fremst legge begrensninger på hvor stor andel av utearealene som kan opparbeides med platting, heller, kunstgress og andre dekker

som ikke omfattes av definisjonen av grøntarealer, samt hvor mye av eiendommen som kan benyttes til kjørearealer, parkering på terreng, gårdsplass ol.

Grøntarealer mot vei

Dagens plan har ingen bestemmelser som regulerer opparbeidingen av arealene mot veien, med unntak av veglovas begrensninger for plassering av tiltak. Dette gjør at arealene nærmest veien ofte benyttes til kjøre-, snu- og parkeringsarealer, stort sett uten at det settes av plass til naturlig terreng eller vegetasjon.

Hvorvidt det ligger grøntarealer mot veien eller ikke, er viktig for hvordan et område oppleves når man beveger seg gjennom det. Et grønt og frodig preg langs veien er en viktig del av småhusområdenes karakter. Grøntarealer langs veien er også viktig for å sikre at overvann fra eiendommen ikke renner rett ut i veien eller motsatt.

På bakgrunn av dette foreslår vi at de nærmeste 1,5 meter fra regulert veikant, med unntak av adkomst og gjerder, skal være grøntarealer.

Hensikten med denne bestemmelsen er å ivareta et grønt preg langs veien, noe som er viktig for småhusområdenes karakter, og å begrense avrenning av overvann mellom boligeiendommer og veien. Ettersom adkomst til eiendommen naturlig nok i de fleste tilfeller skjer fra veien, gjøres det i bestemmelsen et unntak for adkomst.

Konsekvensen av bestemmelsen blir stort sett at der man ønsker å etablere parkering eller snuarealer langs veien, må disse trekkes minimum 1,5 meter inn fra regulert veikant. Dette bør i liten grad påvirke hvorvidt eiendommen får en hensiktsmessig utnyttelse, men vil i stor grad påvirke hvordan området oppleves fra gaterommet.

Bestemmelse nr. 5.3 – Bevaring av store trær

Dagens småhusplan ivaretar trær gjennom bestemmelse nr. 6.7, som angir at «Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegrøper innenfor denne sonen tillates ikke». Erfaring med dagens bestemmelse tilsier at

det er behov for justeringer for å forhindre trefelling i større grad enn i dag. I den politiske bestillingen av revisjonsarbeidet, er vi også bedt spesielt om å styrke hjemmelsgrunnlaget for å ivareta trær.

Bevaring av store trær

Formuleringen i gjeldende bestemmelse om at «Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares» kan tolkes i retning av at trevernet bare gjelder i forbindelse med oppføring av nye tiltak. Trevernet er imidlertid praktisert å gjelde slik at felling av trær utenom byggesak også er i strid med planens bestemmelse. Denne praksisen har støtte hos lovgiver, men bestemmelsens ordlyd er likevel uforutsigbar og bør forbedres.

Forslag til ny bestemmelse angir at store trær skal bevares. Det er spesifisert at vernet gjelder både i og utenom byggesak. Bestemmelsen er formulert for å unngå tvil om bestemmelsen gjelder også når det ikke skal gjøres tiltak på eiendommen. Store trær er definert under definisjon h).

Hensikten med bestemmelsen er å sikre bevaring av store trær, og på den måten ivareta naturverdier, overvannshåndtering, opplevelsesverdier og nabolagskarakter. Endringen er ment å tydeliggjøre bestemmelsen og fjerne muligheter for misforståelser. Konsekvensen av bestemmelsen vil derfor fremdeles være at den enkelte grunneier ikke står fritt til å felle trær. Trevernet er nødvendig av hensyn til politiske målsettinger om å bevare småhusområdenes karakter og grønne verdier, og trærnes svært verdifulle bidrag til blant annet overvannshåndtering, CO₂-opptak, luftkvalitet, støyreduksjon og trivsel.

Inngrep på og nær trær

Dagens ordlyd for inngrep på og nær trær er begrenset til at treet skal «bevares», og at det ikke tillates tiltak eller byggegrøper innenfor rotsonen. Terskelen for hvor store inngrep som kan gjøres på og rundt treet, samtidig som treet fremdeles «bevares» er uklar i bestemmelsen og åpner for et ganske vidt tolkningsrom. Det at det er rotsonen som legger begrensning for hvor det kan gjøres tiltak, og at definisjonen av rotsonen er knyttet direkte til treets krone, gjør at det er mulig å forminske sonen der det ikke kan gjøres tiltak ved å beskjære kronen. Dette skaper problemer, ettersom beskjæring av kronen ikke påvirker omfanget av den faktiske rotsonen.

Det har også blitt stilt spørsmål til hvorvidt trær som står på en annen eiendom enn tiltakseiendommen er omfattet av dagens bestemmelse. Trær som har stammen helt inntil eller nær en eiendomsgrense, har

gjør en krone og røtter som strekker seg inn på naboeiendommen. Spørsmålet er da hvorvidt tiltak som ligger på naboeiendommen begrenses av rotsone til treet. Dersom store trær reelt sett skal bevares er det viktig at alle tiltak som planlegges nær disse trærne utføres med hensyn til treet, uavhengig av hvor eiendomsgrensene går. Et tre skal ikke få et dårligere vern på grunn av plassering nær en eiendomsgrense.

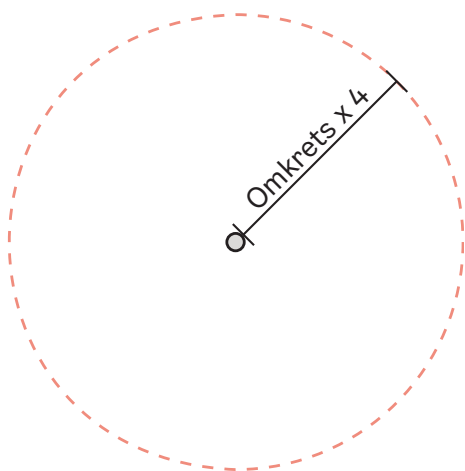
På bakgrunn av disse problemstillingene foreslår vi en ny ordlyd knyttet til inngrep på og nær trær:

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår. Blant annet tillates ikke tiltak eller byggegrep innenfor treets beskyttelsessone. Dette gjelder både i og utenom byggesak, og uavhengig av eiendomsgrenser.

Hensikten med denne delen av bestemmelsen er at store trær reelt sett skal bevares og ha muligheten til å utvikle seg i tråd med sitt potensial.

Når det gjelder kravet om at trærne ikke skal få dårligere vekstvilkår, innebærer dette at trærne skal sikres levedyktige forhold. Bestemmelsen viser direkte til at dette blant annet setter grensninger til hva som kan gjøres innenfor beskyttelsessonen til treet, men det vil også inkludere overdreven beskæring, mekaniske skader og liknende.

Bruken av begrepet beskyttelsessone er valgt for å unngå dagens problemer knyttet til bruken av rotsone og muligheten til å manipulere denne. Beskyttelsessonen er definert i bestemmelse definisjon h). Trær med stammeomkrets over 300 cm målt én meter over terreng har en utvidet beskyttelsessone.



Figur: Trærs beskyttelsessone

Konsekvensene av endringene som gjøres i denne delen av bestemmelsen er at trærne reelt sett får et sterkere vern. Dette vil i enkelte tilfeller legge begrensninger på grunneiers mulighet til å utvikle eiendommen etter eget ønske.

Unntak fra trevernet

Ordlyden i dagens bestemmelse åpner ikke for unntak fra trevernet., Kommunen praktiserte bestemmelsen lenge slik at trær kan tillates felt som en del av byggesaken, uten dispensasjon fra bestemmelse nr. 6.7, i tilfeller der dette er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av nye tiltak på tomte. Denne praksisen har gitt en del utfordringer knyttet til vurderinger av når slike unntak kan innvilges og når de kan nektes.

Etaten har tidligere gitt veiledning i byggesakene dersom vi mente at den omsøkte plasseringen ikke kunne godkjennes, fordi vi etter en konkret avveining konkluderte med at hensynet til bevaring av ett eller flere større trær veier tyngst. I disse tilfellene måtte tiltakshaver foreslå en alternativ plassering som i større grad ivaretar tomtens trær (alternativt søke dispensasjon), fordi tiltaket ikke oppfylte planens bestemmelse nr. 6.7. Denne vurderingen ble ikke støttet av Statsforvalteren, som i behandlingen av flere klagesaker har bemerket at kommunen ikke har hjemmel i bestemmelse nr. 6.7 alene til å avslå felling dersom trærne er omsøkt fjernet i forbindelse med byggesak og har sammenheng med tiltakets plassering. I disse tilfellene har Statsforvalteren lagt til grunn at kommunen i så fall må kreve en annen plassering etter plan- og bygningsloven § 29-4. Dette medfører at Plan- og bygningsetaten i praksis sjelden kan nekte felling av et tre, så lenge felling har sammenheng med plasseringen av et byggetiltak, fordi det er utfordrende for kommunen å utpeke en realistisk alternativ plassering, slik pbl. § 29-4 anviser, uten å gå mye lengre inn i prosjekteringen av tiltaket enn det vi kan og skal.

For at trevernet skal være målrettet og ha en reell effekt, også i byggesaker, er det derfor viktig å tydeliggjøre om trevernet skal ha noen unntak og hva unntakene eventuelt skal være.

I planforslaget åpner vi for unntak: Der det ikke er mulig å oppnå bebygd areal på 16 % BYA ved tilpasning gjennom utforming, annen boligtype eller plassering, tillates felling av trær. Det skal ikke felles flere trær enn det antall som må felles for å oppnå en BYA på 16 %. På bakgrunn av planområdets størrelse, er det

ikke mulig å få oversikt over trær som kan påvirke utnyttelsesgraden på eiendommene. Da trærne samtidig vokser over tid, er det åpnet for dette unntaket av hensyn til forutberegnelighet og forventninger til fremtidige utbyggingsmuligheter.

Dette betyr at hensynet til ønsket eller hensiktsmessig plassering av bebyggelse eller andre tiltak ikke lenger vil gi grunnlag for tillatelse til felling av trær. Felling av store trær tillates bare i tilfeller der omfanget av trær er til hinder for å oppnå maksimalt tillatt utnyttelsesgrad. Dersom prosjektet ved tilpasning av utforming, valg av annen boligtype eller plassering kan oppnå maksimal utnyttelse uten å felle trær, tillates det ikke felling. Plassering av nye bygg må dermed tilpasses eksisterende trær. Årsaken til dette er en vurdering av at hensynet til de store trærnes verdi for økosystemet og allmennheten skal veie tyngre enn den individuelle friheten til å plassere ny bebyggelse der det allerede står store trær.

Hensikten med unntaksbestemmelsen er å sikre forutberegnelighet, da eksisterende trær over tid ellers kan redusere utbyggingsmulighetene på den enkelte eiendom. Unntaket bidrar derfor til at vernet av store trær blir mindre inngripende sett i forhold til maksimalt tillatt utnyttelsesgrad og boligformålet i planen. Samtidig opprettholdes trevernet i alle andre tilfeller enn der det er nødvendig å felle et visst antall trær for å oppnå en BYA på 16%.

Det vil ikke lenger kunne felles trær som følge av ønsket plassering av et byggetiltak, og det vil sette strengere begrensninger for hvor det kan plasseres nye tiltak på eiendommer med store trær enn det som er tilfellet i dag.



Sikring av trær i bygge- og anleggsfasen

Det er også spesifisert hvordan store trær skal hensyntas i bygge- og anleggsfasen for å opprettholde trærnes fremtidige vekstvilkår. Store trær skal bevares gjennom bygge- og anleggsfasen også etter dagens plan. I praksis ser vi at dette ofte ikke gjøres godt nok, eller det blir spørsmål underveis i prosessen om trærne er nødvendig sikret eller ikke.

På bakgrunn av dette, foreslår vi i revidert plan at trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfasen. I denne fasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Gjerdet skal ikke plasseres nærmere treet enn ytterkanten av treet beskyttelsessone. Bestemmelsengjelder for alle bygge- og anleggsarbeider ved trær som skal bevares, også der arbeidene ikke er en del av søknadspliktige tiltak. Bestemmelsen gjelder for alle former for trær som skal bevares, uavhengig av om disse skal bevares for å ivareta krav i planen eller om de skal bevares av andre årsaker.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at eksisterende trær reelt sett bevares i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider.

Konsekvensen av bestemmelsen er at det stilles strengere krav til utformingen av selve bygge- og anleggsplassen. Dette kan føre til at byggeplassen må planlegges bedre og at arbeidene i noen tilfeller må tilpasses for å imøtekomme kravet.

Bestemmelse nr. 5.4 – Terrenginngrep

Dagens bestemmelse nr. 6.5 starter generelt med å angi at ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Videre tillates det unntak for terrenginngrep med en samlet høyde på 0,5 meter, 1 meter eller 1,5 meter, avhengig av terrengfallet på eiendommen. Ved terrassering av terrenginngrep skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være seks meter i terrengets fallretning.

Bestemmelsens generelle del er relativt streng, men også lite spesifikk. Derfor kan den vanskelig benyttes som avslagshjælp, særlig når den etterfølges av spesifikke unntak som skal tillates. Unntakene har derfor blitt hovedregelen etter planen. Den første generelle delen fungerer mer som en forklarende kontekst til unntakene. Dette gjør bestemmelsen lite intuitiv og forståelig for de som ikke er godt kjent med planen.

Det er bestemmelsens bruk av begrepet «samlet høyde» som legger begrensinger på utstrekningen av terrenginngrepene. Bruken av samlet høyde gjør at man ikke kan fjerne/legge til 0,5 meter, 1 meter eller 1,5 meter terreng på hele tomtens overflate eller kan gjøre mange terrenginngrep på maksimalt 0,5 meter, 1, meter eller 1,5 meter hver. Dette er viktig for å i tilstrekkelig grad bevare det eksisterende terrenget på tomten, gjennom at det styrer mengden terrenginngrep og ikke bare høyden.

Måten å regulere utstrekningen av terrenginngrepene på har likevel noen åpenbare svakheter som bør rettes opp i revidert plan. For det første krever det en del å forstå bestemmelsen og konsekvensene av denne. Bestemmelsen er derfor ikke spesielt forutsigbar for dem som ikke bruker planen ofte og er vant til å anvende den. Bestemmelsen skiller heller ikke mellom en støttemur med en isolert høyde på 1,5 meter og en fjerning av 20 cm terreng, men gjort over en distanse som gjør at den samlede høyden likevel blir 1,5 meter, selv om disse terrenginngrepene gir veldig forskjellig innvirkning på terrenget. Bestemmelsen slår også veldig forskjellig ut avhengig av hva slags form eiendommen har. Hvis tomten er veldig lang i fallretningen, slår bestemmelsen mye strengere ut enn om tomten er kort i fallretningen, men lang den andre veien.

Disse problemstillingene gjør at bestemmelsen i en del tilfeller virker lite tilpasset og treffende, og den oppleves som lite fleksibel. Samtidig er det viktig å ikke gjøre bestemmelsen noe særlig mer lempelig, ettersom det allerede i dag oppleves som at det gjøres tidvis voldsomme terrenginngrep innenfor planområdet.

På bakgrunn dette foreslår vi en litt annen innfallsvinkel til begrensnings av terrenginngrep, ved at utstrekning og høyde ikke lengre er koblet sammen, men at bestemmelsen får to deler, der den første angir hvor stor andel av tomten som skal holdes fri for terrenginngrep, mens den andre angir hvilke krav som gjelder for den delen der det faktisk kan gjøres terrenginngrep.

Utsrekning av terrenginngrep

I planforslaget angir vi at minimum 60 % av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep. Terrenginngrep tillates altså bare på maksimalt 40 % av tomten. Dette inkluderer også byggegrop, adkomstvei, tilpasninger i forbindelse med overvannshåndtering

ol. Terrenginngrep er definert under definisjon d). Denne måten å begrense utstrekningen på gir også en større fleksibilitet til å bruke terrenginngrep der dette er nødvendig for å tilpasse tiltaket til det omkringliggende terrenget på en god måte. Der det uansett har vært byggegrop rundt bygget står man også noe friere til å legge terrenget tilbake på en hensiktsmessig måte, da eksisterende terreng og markdekke uansett er fjernet.

Hensikten med denne delen av bestemmelsen er å begrense utstrekningen av terrenginngrep innenfor planområdet, slik at mest mulig av eksisterende terreng bevares.

Begrensningen er relativt streng, men som PBE mener at dette er et nødvendig krav innenfor planområdet på bakgrunn av målsettingene med revisjonen om styrket vern av terreng og vegetasjon. Bevaring av eksisterende terreng og jordsmonn gir bedre vekstforhold og infiltrasjonsevne for overvann. Videre mener vi at det ikke er urealistisk å kunne oppfylle kravet uten at det motvirker planens formål eller forhindrer muligheten for gode løsninger for andre viktige forhold på eiendommene. Vurderingen må ses i sammenheng med andre begrensninger som er foreslått i planforslaget, som for eksempel redusert utnyttelse. Av hensyn til opprettholdelse av mulighetene for utvikling av eiendommene i tråd med reguleringsformålet, har nivået på inngrepsfritt areal også blitt justert fra 65 til 60 % etter at planforslaget var på offentlig ettersyn.

Der det kan utføres terrenginngrep gjelder følgende:

Høyde på terrenginngrep

På tomter med fall mindre enn 1:6, skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer være maksimalt 0,5 meter.

På tomter med fall brattere enn 1:6, skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer være maksimalt én meter.

Endringen innebærer en reduksjon fra tre til to kategorier, og at ingen kan gjøre høyere terrenginngrep enn én meter. På denne måten blir høydevirkningen på terrenginngrepene innenfor planen redusert, særlig når det kommer til støttemurer som tar opp hele høyden i ett punkt. Måten terrenginngrep skal måles på blir også endret i planen og skal måles som den største enkelthøyden i terrenginngrepet, etter definisjon e). Siden terrenginngrep ikke lengre skal måles med samlet høyde bør det også være mindre nødvendig med høyere terrenginngrep enn de reviderte høydebegrensningene

Høydebegrensningen gjelder også der man legger terrenget tilbake etter en byggegrep, med unntak av der man reetablerer et terreng etter et bygg eller en bygningsdel som rives. I dette tilfellet skal man gå ut fra en teoretisk reetablering av terrenget, der man fyller igjen byggegrepen til bygget som rives, og reetablert terreng skal ta utgangspunkt i terrenget rundt bygningen som er revet.

Hensikten med denne delen av bestemmelsen er å begrense høydene på terrenginngrep, slik at mest mulig av eksisterende terreng bevares og inngrepene ikke blir for dominerende.

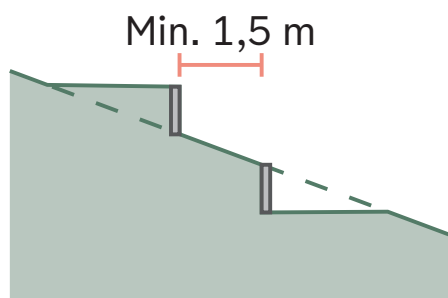
Konsekvensen av denne bestemmelsen er at maksimalt tillatt høyde på et isolert terrenginngrep blir redusert for de bratteste tomtene.

Terrassering ved bruk av støttemurer

Ettersom høyden på terrenginngrep ikke lengre skal måles som den samlede høyde på alle inngrep i fallretningen, åpnes det opp for at det kan gjøres flere terrenginngrep i samme fallretning. For at disse ikke visuelt skal oppleves som ett høyt terrenginngrep, er de avhengig av å ha en viss innbyrdes avstand.

I planforslaget er det derfor angitt at dersom terrenget terraseres med støttemurer, skal avstanden mellom støttemurene være minimum 1,5 meter.

Dette kravet gjelder kun for støttemurer, ettersom det i stor grad kun er støttemurer som vil få denne effekten. Avstanden på 1,5 meter bør gi en tilstrekkelig visuell adskillelse og er også en anvendbar avstand dersom man for eksempel er avhengig av terrasseringen for å kunne etablere et relativt flatt gangparti på eiendommen. Det vil også gi rom for beplantning.



Figur 7: Avstand mellom støttemurer ved terrassering

Hensikten med denne delen av bestemmelsen er at støttemurer visuelt skal oppleves som separate murer og at høydevirkningen av disse begrenses.

Terrenginngrep nær nabogrensen

I dagens bestemmelse nr. 6.5 er det angitt at terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn fire meter fra nabogrense.

Bestemmelsen gir en strengere begrensning på terrenginngrep som ligger nær naboer, slik at påvirkningen mot naboer ikke blir for stor. Det er likevel ikke helt tydelig hva som ligger i at den terrengmessige overgangen til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming.

I planforslaget er det foreslått at det ikke skal etableres støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer med høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn fire meter fra nabogrense. Det skal ikke gjøres terrenginngrep nærmere enn én meter fra nabogrensen.

Bestemmelsens del om at det ikke tillates terrenginngrep nærmere enn én meter fra nabogrensen tydeliggjør hva som skal til for en naturlig overgang til naboeiendommen. Den harmonerer også med hva som skal til for at et terrenginngrep, i form av støttemur eller fylling/planering, skal være unntatt søknadsplikt etter SAK10 § 4.1. Disse unntakene fra søknadsplikt tillater likevel noe høyere terrenginngrep enn det som tillates etter planen, så her vil planen være strengere. Bestemmelsen i planen vil uansett gjelde uavhengig av om tiltaket er søknadspliktig eller ikke.

Hensikten med denne delen av bestemmelsen er at terrenginngrep skal sikres en naturlig terrengmessig overgang til naboeiendommer og at terrenginngrepenes innvirkning på naboeiendommen skal begrenses.

Konsekvensene av endringene i terrengbestemmelsen er at det gis en større fleksibilitet til hvordan man ønsker å fordele terrenginngrepene ut over tomten, samtidig som det gis tydelige rammer for både utstrekning og høyder på terrenginngrepene. Det blir også mindre avgjørende hva slags form eiendommen har. Samlet sett bør ikke endringene føre til strengere begrensninger, ut over at de høyeste terrenginngrepenes ikke lenger vil tillates.

Lysgraver

For lysgraver angir planforslaget at disse samlet ikke skal utgjøre mer enn 1/3 av den enkelte fasade. Dersom lysgraver har en dybde på mer enn 0,5 meter, må disse sikres med rist eller lignende innretninger som flukter med terrenget. Videre skal lysgraver ikke henge sammen med kjellertrapper.

Hva som regnes som lysgraver er angitt i definisjon k). Lysgraver kan ikke henge sammen med kjellertrapper, da dette samlet sett vil kunne fremstå som en vollgrav langs fasaden. Dersom disse i stedet ligger med noe avstand, vil terrenget rundt bygningen i større grad fremstå som intakt, med enkeltstående elementer langs fasaden. For at lysgravene ikke skal henge sammen må det være terreng mellom dem. Av samme grunn kan lysgraver ikke utgjøre mer enn 1/3 av den enkelte fasade. Dersom de utgjør mer enn det, vil man i liten grad oppleve terreng langs fasaden. Der fasaden er oppdelt, gjennom inntrekkninger eller utstikk, skal 1/3 regnes av det enkelte fasadestrekke.

Der lysgraver er dypere enn 0,5 meter, må disse sikres mot fall etter TEK17 § 8-3. Det er ikke ønskelig at dette løses med rekkverk eller lignende, da dette gir små «bokser» langs fasaden, som er visuelt uheldig. Disse lysgravene må i stedet sikres med rist eller andre innretninger som flukter med terrenget. Der lysgraver er så dype at de må sikres mot fall, vil vinduene i lysgraven uansett vanskelig kunne gi tilfredsstillende rømning, utsyn og lysinnslipp til at rommene på innsiden kan benyttes til varig opphold, uavhengig av hvilken innretning som brukes som sikring.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at lysgraver ikke gir for store negative konsekvenser for de visuelle kvalitetene ved bygningen og opplevelsen av terrenget langs fasaden.

Konsekvensene av denne delen av bestemmelsen er at det begrenses noe hvor store lysgraver som kan etableres rundt bygningen. Dette kan sette en begrensning for hvor mye av arealene i underetasje/kjeller som kan benyttes til rom for varig opphold. Som en konsekvens av dette vil det kunne bli mer vanlig å prosjektere bygninger med litt høyere sokkel, slik at tilstrekkelige bokvaliteter sikres uten utstrakt bruk av lysgraver.

Bevaring av terreng i bygge- og anleggsfasen

Innenfor småhusområdene er det relativt vanlig å operere med store byggegroper i forbindelse med nybyggprosjekter. Ofte er disse knyttet til etablering

av parkeringskjellere, men store byggegroper virker likevel å gjelde relativt generelt. Det er også relativt vanlig å gjøre vesentlige gravearbeider på tomten. Selv om terrenget reetableres i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, er terrenget reelt sett ikke bevart.

Omfattende graving og store byggegroper påvirker naturforhold som jordsmonn og jorddybde, egenskapene for håndtering av overvann og bevaring av grunnvannsårer. Det påvirker også opplevelsen av det ferdige prosjektet, ettersom opprinnelig markdekke, det meste av eksisterende vegetasjon og eventuelle partier med naturlig fjell i dagen er fjernet som følge av terrenginngrepene.

Dette er bakgrunnen for forslaget om at bygge- og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen skal omfattes av de terrenginngrep som bare tillates innenfor 40 % av tomtens areal. Dette vil gjelde uavhengig av om det gjøres søknadspliktige tiltak eller ikke. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal det vises på marksikringsplanen hvordan kravet vil bli ivaretatt.

Hensikten med bestemmelsen er å begrense unødvendig sprenging og andre inngrep i terreng i forbindelse med bygge- og anleggsfasen, for på den måten å bevare natur- og opplevelsesverdier i større grad.

Mange er ikke vant til å tenke på det som skjer i bygge- og anleggsfasen som terrenginngrep. Den største konsekvensen av denne delen av bestemmelsen blir derfor en omstilling i tilnærming til planlegging av denne fasen. I praksis vil det legges en del restriksjoner på hvordan bygge- og anleggsfasen kan gjennomføres, og det vil bli viktigere med god planlegging, kontroll og logistikk for bygge- og anleggsplassen. De praktiske og økonomiske konsekvensene vil bli størst for veldig bratte tomter, ettersom slike tomter har mer utfordrende tilgang til arealene det skal bygges på. Samtidig er det for disse tomtene at bestemmelsen er viktigst og gevinsten blir størst, ettersom dette ofte er de tomtene som er mest eksponert og hvor det er vanskeligst å reetablere et terreng på en god måte i ettertid.





Bestemmelse nr. 5.5 – Terrenginngrep ved etablering av kjøreadkomst

Dagens bestemmelse nr. 6.5 angir at mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering. Denne bestemmelsen har en god intensjon om å gjøre terrengbestemmelsen mer fleksibel i forbindelse med etablering av nødvendig adkomst og parkering, men bestemmelsen er for lite konkret til at den blir forutsigbar i praksis.

Det er også uenigheter mellom kommunen og Statsforvalteren om når denne avviksmuligheten kan benyttes og hvor langt den strekker seg. Kommunen mener at bestemmelsen kun kan benyttes for mindre avvik, altså at avviket fra det som er hovedregelen ikke kan være for stort, og at avviket må være nødvendig, altså at det er valgt den løsningen som gir minst mulig terrenginngrep, både i høyde og utstrekning.

Statsforvalteren mener på sin side at bestemmelsen må kunne benyttes til å anlegge den formen for adkomst og parkering som er valgt i tiltaket, og at avviket da vil gjelde for det terrenginngrepet som er nødvendig for å etablere den valgte løsningen for adkomst og parkering. Dette gir til tider store terrenginngrep, og forskjellen gjør seg særlig gjeldende når det kommer til nedkjøring til underjordiske parkeringsløsninger, særlig på flate tomter. Uansett hvordan man tolker bestemmelsen, ville det gi betydelig mer forutsigbarhet om det i større grad var definert hva som ligger i begrepene «mindre avvik» og «nødvendig».

Tidligere har det også blitt spørsmål rundt hva som ligger i begrepene «adkomst/avkjørsel» og «parkering». Uklarheten har bestått i hvor mange adkomster til en bolig som kan benytte seg av avviket, om begrepet «adkomst» inkluderer kjellernedganger eller utganger til terreng/utearealer, om snuarealer er en del av begrepet «parkering» osv.

Nye tiltak vil også fremover være avhengig av å kunne etablere en lovlig adkomst fra vei, der dette ikke allerede er etablert. Videre må adkomsten være trafikksikker å bruke, selv på tomter som ligger ugunstig til. Derfor vil det også fremover være nødvendig med et unntak fra hovedregelen om tillatt høyde på terrenginngrep. På bakgrunn av alle uklarhetene er det likevel nødvendig

å gjøre en del presiseringer og avgrensninger av bestemmelsen. Ettersom det ikke lenger vil være samme krav til parkering, er det heller ikke ønskelig å gi noen unntak for etablering av parkering, der ønsket om å etablere dette går på bekostning av mulighetene til å bevare terrenget i tilstrekkelig grad.

I planforslaget angis det at for å etablere én kjøreadkomst til eiendommen, tillates det terrenginngrep ut over høydene som er angitt i bestemmelse nr. 5.4. Dette gjelder kun dersom adkomsten etableres der hvor det gir minst terrenginngrep, både i høyde og utstrekning, for å oppnå stigningsnivå på adkomsten på minimum 1:8 eller minimum 1:7 med avbøtende tiltak. Unntaket gjelder kun for de første ti meterne inn fra regulert veikant. Der eiendommen ikke grenser til vei, gjelder unntaket fra eiendomsgrensen.

Det er ikke satt noen begrensning for hvor stort avviket kan være i høyde eller hvor stor utstrekning avviket kan gis for, ettersom dette vil være avhengig av terrengforholdene på tomten. Det er likevel tydeliggjort at avviket ikke kan være større enn det som er nødvendig for å sikre tilfredsstillende stigningsnivå på adkomsten, når adkomsten er lagt der det gir minst terrenginngrep. På denne måten kan det ikke gjøres større terrenginngrep enn det som er absolutt nødvendig. Samtidig kan unntaket også benyttes der det reelt sett er behov for et stort avvik for å kunne etablere den nødvendige adkomsten.

Unntaket gjelder kun for de første ti meterne inn fra regulert veikant, og adkomsten må derfor enten i større grad kunne innpasses i terrenget eller avsluttes på dette punktet. Selv om en eiendom ikke har adkomst direkte fra regulert vei, men i stedet over én eller flere andre eiendommer, vil det fremdeles kunne være behov for det samme unntaket. For disse eiendommene gjelder derfor unntaket fra den eiendomsgrensen som adkomsten etableres fra.

Selv om det gis unntak for høyden på terrenginngrepet, vil terrenginngrepet fremdeles inngå i beregning av andelen av tomten som skal holdes fri for terrenginngrep. Unntaket åpner derfor ikke for å gjøre terrenginngrep med en større utstrekning enn det som er angitt i bestemmelse nr. 5.4.

Hensikten med bestemmelsen er å legge til rette for at det kan etableres brukbar og trafikksikker adkomst til eiendommer, samtidig som terrenget i størst mulig grad bevares.

Konsekvensen av bestemmelsen er at det ved krevende terrengforhold ikke kan velges andre løsninger for adkomst enn den som er den mest skånsomme for terrenget. Dette legger blant annet begrensninger for hvor på eiendommen adkomsten kan etableres, men er ikke til hinder for at det kan etableres kjøreadkomst. Ettersom unntaket gjelder også for relativt store terrenginngrep, der dette er helt nødvendig, vil endringen kunne føre til noe færre søknader om dispensasjon.

Bestemmelse nr. 5.6 – Fordrøyning av overvann

Dagens bestemmelse nr. 6.6 angir at overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom. Dette er en veldig generell bestemmelse, som sier lite om hvordan overvannet skal håndteres og hva slags løsninger som kan benyttes. Det er også lite forutsigbart hva som ligger i kravet og hva som skal til for at det vurderes som oppfylt.

Etter at dagens plan ble vedtatt har Oslo kommune vedtatt en strategi, og en handlingsplan, for overvannshåndtering. Disse angir at i Oslo skal overvann så langt som mulig håndteres på egen tomt og i åpne løsninger, gjennom at man følger tretrinnsstrategien for overvannshåndtering. Dette er viktig for å redusere faren for oversvømmelser, og for å opprettholde vannets naturlige kretsløp.

På bakgrunn av dette er det nødvendig med mer konkrete bestemmelser for overvannshåndtering. Mens trinn én i tretrinnsstrategien blir ivarettatt av bestemmelsene som skal sikre vegetasjon og grøntarealer, er det nødvendig med egne bestemmelser for å ivareta trinn to og tre.

For å ivareta trinn to i tretrinnsstrategien angir vi i planforslaget at større nedbørsmengder, som ikke tas opp direkte av vegetasjonen på eiendommen, må planlegges fordrøyd i samsvar med tilgjengelige utløpsmuligheter på terreng. Ved beregning av fordrøyningsvolum skal det legges til det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Fordrøyning av overvann betyr at vannet samles opp og holdes tilbake. Fordrøyningsarealer er derfor større eller mindre arealer som er tilrettelagt for å holde tilbake en viss mengde overvann, slik at vannhastigheten reduseres og mindre av overvannet renner videre mot flomveiene. Dette er arealer som tåler en midlerti-

dig oversvømmelse. På denne måten får mer av vannet tid til å infiltreres til grunnen. I tillegg sørger fordrøyningen for en mer gradvis avrenning av overvannet videre i systemet.

For å ta høyde for mer og kraftigere regn i fremtiden, skal det angitte klimapåslaget fra Norsk Klimaservicesenter legges til ved beregning av fordrøyningskapasitet på eiendommen.

Hensikten med bestemmelsen er å sørge for at overvann ved større nedbørsmengder samles og holdes tilbake, for på den måten å sikre at det ikke føres for store mengder overvann av gangen til flomveiene.

Konsekvensen av bestemmelsen er at fordrøyningsarealer for overvann må planlegges som en helhetlig del av prosjektene, og ikke som noe som for eksempel kan legges under bakken i ettetid. Kravet vil bidra til at løsningene fungerer bedre over tid. Arealene som benyttes til fordrøyning vil fremdeles også kunne brukes til for eksempel uteoppholdsarealer. Bestemmelsen påvirker derfor ikke utviklingspotensialet til eiendommene.



Bestemmelse nr. 5.7 – Sikring av flomveier

Dagens plan inneholder ingen bestemmelser om sikring av flomveier, ut over bestemmelse nr. 6.6 som angir at overvann skal håndteres på egen eiendom. Det er imidlertid ikke alltid mulig å håndtere overvann på egen eiendom, som for eksempel ved ekstreme nedbørsmengder. Da avhenger overvannshåndteringen av trygge flomveier, slik at vannet ikke renner i nye retninger og gjør skade på bygninger, veianlegg eller lignende.

På bakgrunn av dette angir planforslaget at eksisterende flomveier inn og ut av eiendommen skal bevares. Ved flytting av flomveier internt på eiendommen, skal det sikres at overvann ledes til en resipient uten å forårsake skade på omgivelsene. Denne bestemmelsen skal ivareta trinn 3 i Oslo kommunes tretrinnsstrategi for overvannshåndtering.

En flomvei er en ønsket trasé for hvor store nedbørsmengder skal renne, slik at vannmengdene ikke forårsaker skade på omgivelsene. Flomveiene skal bidra til å føre vannet til en «endestasjon» (resipient), som i Oslo stort sett er fjorden.

Flomveier kan være naturlige eller opparbeidede og tilrettelagt. For å sikre trygge flomveier ved gjennomføring av tiltak eller andre endringer, er det nødvendig å opprettholde de eksisterende vannveiene både inn på og ut av tiltaksområdet eller eiendommen. Flomveier er kjente og dermed også forutsigbare.

Ved endring av en flomvei, vil hele problembildet knyttet til vannavrenning endre seg og dermed bli vanskeligere å løse. Det er likevel i tråd med bestemmelsen å legge om en flomvei internt på eiendommen, så lenge det sikres at den er koblet på den overordnede flomveien inn og ut av eiendommen. Dette kan for eksempel gjøres for å legge flomveien rundt en ny bygning, eller for å lede den rundt en eksisterende bygning som har hatt problemer med vanninntrengning, for så å koble den på den opprinnelige flomveien.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at ekstreme nedbørsmengder ikke fører til unødvendig skade på bebyggelse og anlegg som følge av tiltak eller andre endringer på eiendommene.

Konsekvensen av bestemmelsen er at eksisterende flomveier må hensyntas og ligge til grunn for planlegging av tiltak og andre endringer, slik at flomveier inn og ut av eiendommen ivaretas. Dette gir ikke nødvendigvis konsekvenser for hvordan eiendommen kan utnyttes, men det kan bli mer kostbart å gjennomføre tiltak. Samtidig er det billigere å forebygge enn å betale for flom- og vannskader. Ofte er det eiendommer nedstrøms den som har forårsaket en endring i flomveien som påføres vannskader.

5.3.6 Uteoppholdsareal

Dagens krav om felles uteoppholdsareal ved oppføring av fem eller flere enheter er foreslått tatt ut. Erfaring viser at beboere og boligkjøpere i liten grad ønsker

felles uteoppholdsareal, og kravet omgås i svært mange tilfeller ved at tiltakshaver fradeler tomter i forkant av byggesaken. Kravet bidrar derfor til deling av tomter. Videre har vi ingen adgang til å regulere privatrettslig bruk av arealer. Det vil si at vi ikke kan følge opp at arealene som er satt av til felles uteoppholdsareal faktisk brukes som dette, ut over at de ikke kan tillegges enkeltseksjoner ved seksjonering. På bakgrunn av dette foreslår vi å fjerne kravene om felles uteoppholdsareal, til tross for at borgerpanelet og mange innsendere ved varsel om oppstart har bedt oss om å legge til rette for fellesarealer.

Bestemmelsen er videre foreslått delt i to, for å synliggjøre hvilke krav som gjelder for størrelse på uteoppholdsareal og hvilke som gjelder for plassering og kvalitet på uteoppholdsarealene.



Bestemmelse nr. 6.1 – Størrelse på uteoppholdsareal

Størrelse på uteoppholdsareal reguleres i dagens plan av bestemmelse nr. 12, som angir at eneboliger skal ha 200 m² uteoppholdsareal, tomannsboliger skal ha 300 m² uteoppholdsareal. Andre typer boenheter over 55 m² BRA skal ha 100 m² uteoppholdsareal per boenhet. Andre typer boenheter under 55 m² skal ha 50 m² uteoppholdsareal per boenhet.

Kravet er relativt klart, og enkelt å regne ut. Den eneste uklarheten knytter seg til vertikaldelte tomannsboliger der boenhetene ligger på hver sin eiendom, da det ikke er klart om den enkelte eiendom har krav til 150 m² uteoppholdsareal, eller om kravet skal oppfylles totalt sett for de to eiendommene. Vi foreslår å løse dette i revidert plan, ved at uteoppholdsarealkravet knyttes til boenheten og ikke til bygningen som helhet.

Det gjeldende kravet vurderes også å være noe lavt for andre typer boenheter over 55 m², særlig med tanke på at resultatet av dagens norm blir at to- og tremannsboliger får samme krav til uteoppholdsareal selv om antall boenheter øker med 50 %. Videre

mener vi det ikke er grunnlag for å differensiere på størrelseskravet per hovedboenhet i ulike boligtyper.

Forslaget i revidert plan blir derfor:

Hver hovedboenhet må ha et uteoppholdsareal på eiendommen på minimum 150 m².

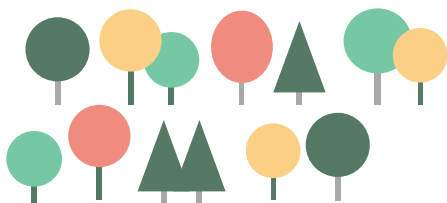
Hver sekundærleilighet må ha et uteoppholdsareal på eiendommen på minimum 50 m².

Bestemmelsen er justert fra gjeldende plan slik at det blir krav til noe mer uteoppholdsareal per boenhet i tremannsboliger og andre boligtyper i eksisterende bebyggelse. For eneboliger blir arealkravet lavere enn i dagens plan. Andre boligtyper i eksisterende bebyggelse er omfattet av bestemmelsen for å ivareta uteoppholdsareal ved eventuell gjennomføring av tiltak på eiendommer der det i dag ligger boligtyper som forslaget til revidert plan ikke legger til rette for, som for eksempel firemannsboliger eller blokkbebyggelse. Definisjon av hvilke arealer som kan medregnes i uteoppholdsarealer er lagt til definisjon l).

Arealkravet vil gjelde både for nye boliger og for eksisterende boliger på tomter som skal utvikles. Kravet gjelder også ved endring av antall boenheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Hensikten med bestemmelsen er å legge til rette for en tilstrekkelig størrelse på arealer som skal avsettes til uteopphold for den enkelte boligen.

Konsekvensene av de endringene som gjøres er at bestemmelsen blir enklere, i tillegg til at valg av boligtype ikke påvirker hvor mye areal som må settes av til uteopphold per boenhet. Det totale antallet boenheter blir avgjørende. For øvrig vil andre endringer i planforslaget, og særlig innføring av minimum tomtestørrelse per boenhet, i større grad enn kravet til størrelse på uteoppholdsareal sette begrensninger for antallet boenheter som kan etableres på en eiendom. Unntaket er svært bratte eller støyutsatte eiendommer, der kravet til uteoppholdsareal kan få begrensende virkning for antall boenheter.



Bestemmelse nr. 6.2 – Plassering av uteoppholdsareal

Gjeldende plan har krav om at uteoppholdsareal ved oppføring av to til fire nye boenheter skal omfatte et samlet areal på terreng med minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet. Dette kravet ble tatt inn i planen for å sikre at alle boenhetene får en viss mengde samlet areal, og at det ikke kun er restarealer rundt boligen som settes av til uteoppholdsareal. Kravet har på mange måter fungert etter hensikten. Særlig der det er bygget veldig tett har kravet vært viktig for å sikre tilstrekkelig kvalitet.

Samtidig er formkravet ganske rigid. Et areal som er tilnærmet like stort, men har noe avvikende form, vil som regel fungere like bra som uteoppholdsareal. Større fleksibilitet gjør også at man i flere tilfeller kan unngå terrenginngrep, der dette tidligere har vært nødvendig for å få et areal som oppfyller kravet til størrelse og form.

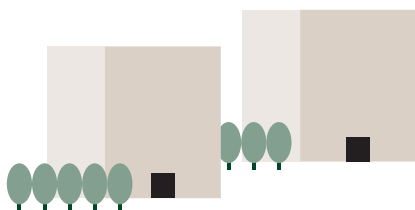
Vi ser det som hensiktsmessig å gi en større grad av frihet til utforming av arealet til uteopphold, og foreslår derfor å ta ut kravet om et areal på 8 x 8 meter. Med redusert utnyttelsesgrad og kravet om mengde grøntarealer, blir presset på tomtens arealer tatt ned. Dermed vil det ikke være motivasjon for å etablere oppstykkede uteoppholdsarealer. Andelen av arealet som er samlet og formen på arealene vil i større grad avhenge av tomtens og arealenes kvaliteter, og være tilpasset dem. På samme måte mener vi at kravet om at 3/4 av uteoppholdsarealet skal ligge på terreng blir overflødig, særlig med tanke på at muligheten til å anlegge takterrasser også blir tatt ut og disse ikke kan benyttes til uteoppholdsareal.

Det er likevel fremdeles viktig å stille noen krav til plassering av uteoppholdsarealene, for å unngå at arealene får en plassering som ikke gir tilstrekkelig god forbindelse og tilgang fra boenheten med tanke på brukskvalitet. Forslaget til bestemmelse i revidert plan er derfor at uteoppholdsarealet skal ligge tilstøtende boenheten der boenheten ligger på bakkeplan. Kravet har som hensikt å sikre god tilgjengelighet for boligen. Det vil si at det er enkelt å komme uhindret til uteoppholdsarealet uten å måtte krysse kjøre- og manøvreringsareal, andre boenheters uteoppholdsareal eller møte andre vesentlige hindringer, som for eksempel murer eller bratte skråninger. For boenheter som ikke ligger på bakkeplan, er det forutsatt at uteoppholdsarealene har en plassering som gir god tilgjengelighet fra boligen selv om det ikke er mulig

at arealene ligger tilstøtende boenheten. Arealet skal ikke ligge for langt unna boligen til å gi brukskvalitet som uteoppholdsareal. Hovedandelen av arealet bør ligge i tilknytning til utgangen til terreng fra boenheten.

Dagens plan har også krav til at uteoppholdsarealet skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, og være egnet for aktivitet og lek. Dette er kvalitetskrav som tas ut av planforslaget. Bakgrunnen for å ta det ut, er ikke basert på en vurdering av at det ikke er viktig å sikre slike kvaliteter, men dette er kvaliteter som ivaretas gjennom krav i teknisk forskrift. Det vil derfor sikres uavhengig av en egen bestemmelse om dette i reguleringsplanen.

Konsekvensen av de endringene som er foreslått, er at den enkelte får mer fleksibilitet når det kommer til plassering, oppdeling og utforming av uteoppholdsarealene. Arealene kan dermed i større grad tilpasses topografien og formen på tomten.



5.3.7 Takterrasser

Dagens plan tillater at det bygges takterrasser, men angir at disse må trekkes én meter inn fra fasadelivet. Det har blitt relativt populært å bygge takterrasser i nye boligprosjekter. Dette har brakt opp flere problemstillinger, både knyttet til kvalitetene ved det bygde resultatet og til saksbehandlingen.

For det første gir takterrassene noen tydelige arkitektoniske utfordringer. De bygges stort sett alltid med åpne, transparente rekkverk. Når rekkverkene er transparente skal de etter beregningsreglene ikke regnes inn i gesimshøyden, og det blir derfor ikke nødvendig å redusere høyden på resten av bygget. Samtidig må de etter planen trekkes minimum én meter inn fra fasadelivet. Denne kombinasjonen gir en uheldig avslutning på bygget og lite arkitektonisk sammenheng. Takterrassene blir et element som bare er plassert oppå bygget, i stedet for å være en del av bygget. Generelt kan store takterrasser ofte virke arkitektonisk malplassert på små bygg, fordi de utgjør

en stor del av inntrykket av bygget. Det kreves mye av utformingen å få til dette på en god måte.

Videre bidrar de åpne rekkverkene lite til å hindre innsyn til naboeiendommer, som er det inntrekningen av takterrassen er ment å ivareta. En inntrekning på én meter får relativt liten effekt, når man uansett kan se rett gjennom rekkverket. Påvirkningen som takterrassene får på naboeiendommene blir derfor uforholdsmessig stor, sett i forhold til hvilken kvalitet de gir til bebyggelsen. Takterrassene gir derfor i mange tilfeller et konfliktfylt forhold til naboeiene, og ved varsel om oppstart av arbeid med revisjonen er det mange innsendere som har bedt om at takterrasser forbys gjennom reguleringsbestemmelsene.

Reglene for beregning av gesimshøyde begrenser bruken av tette rekkverk, men regulerer ikke høydevirkningen av møblement eller løst og fast inventar som ofte plasseres på takterrasser. Det har liten betydning for høydevirkningen av bygget at rekkverket er transparent dersom utemøbler plasseres helt inntil. Parasoller, planter, flyttbare leegger ol. får også en klar innvirkning på høydevirkningen av bygget, selv om disse ikke begrenses av beregningen av gesimshøyde. Dette gjør at bygninger med takterrasser ofte oppleves høyere enn det de er beregnet å være etter høydebestemmelsene.

På bakgrunn av dette foreslår vi at muligheten til å anlegge takterrasser med revidert plan faller bort. Bestemmelsen angir at terrasse som ligger på/i boligens hovedtak (øverste tak), eller som utgjør mer enn 1/3 av underliggende etasje, ikke tillates. Forbudet mot takterrasser kan fremstå inngripende, men PBEs erfaring tilsier at takterrasser i etablerte småhusområder sjelden utføres med estetisk kvalitet eller bidrar positivt til omgivelser og naboskap. En mindre inngripende bestemmelse med konkrete føringer for utforming av takterrasser går veldig raskt i retning av å detaljstyre prosjekteringen av tiltak, og er derfor ikke foreslått i planforslaget.

Hensikten med denne bestemmelsen er å redusere påvirkningen bygninger får på naboeiendommer, gjennom innsyn og høydevirkning, og samtidig legge til rette for gode visuelle kvaliteter og forutsigbar saksbehandling.

Det tillates terrasser på underliggende tak som ikke er hovedtak, forutsatt at de ikke utgjør mer enn 1/3 av underliggende etasje. Slike terrasser vil i større grad fremstå som en balkong eller liknende, og vil

være betydelig mindre dominerende i omgivelsene enn terrasser på hovedtak eller det terrassen fyller store deler av underliggende tak. Terrasser som utgjør mindre enn 1/3 av underliggende etasje, får gjerne samme påvirkning som en stor balkong eller lignende, og er derfor ikke omfattet av et forbud.

Bestemmelsen vil gjelde for alle typer bygninger, også mindre bygninger som garasjer og uthus. Selv om takterrasser på slike bygg ikke nødvendigvis får den samme innvirkningen på naboeiendommen i form av høyde, kan de ofte plasseres nærmere nabogrensen og takterrasser på denne typen bygninger får de samme arkitektoniske utfordringene som på større bygninger.

Konsekvensene av denne endringen er at man i noen grad begrenser den arkitektoniske friheten ved prosjektering innenfor planområdet, mot at naboer i mindre grad blir påvirket og at man sikrer tilstrekkelig arkitektonisk kvalitet på en måte som er forutsigbar for alle berørte. En videre konsekvens vil sannsynligvis være at det vil prosjekteres færre bygg med flate tak innenfor planområdet, ettersom taket ikke lengre kan benyttes til uteopphold. Der det likevel prosjekteres med flate tak vil dette i større grad være basert på et bevisst arkitektonisk valg.

5.3.8 Utvendige kjellertrapper

Dagens plan har ingen bestemmelser knyttet direkte til utvendige kjellertrapper, men planen praktiseres slik at disse er omfattet av bestemmelsene om terrenginngrep. På den måten gjelder høydebegrensningene for terrenginngrep også for utvendige kjellertrapper. Planens unntak for mindre avvik som kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering, praktiseres også for kjellertrapper. I veilederen til planen er det angitt noen kriterier for hva som skal til for at utvendige kjellertrapper skal falle innunder definisjonen for mindre avvik.

Denne måten å regulere utvendige kjellertrapper på er lite forutsigbart, og det er for mange lite intuitivt at disse konstruksjonene regnes som terrenginngrep. I forslag til revidert plan vil disse i stedet regnes som bygningsdeler, der plasseringen og utformingen av disse er regulert. For utvendige kjellertrapper angir planforslaget at det tillates maksimalt én kjellertrapp per boenhet. Areal av bunnrepos skal begrenses til 1,0 x 1,5 m. Trappen kan maksimalt ha en bredde på 1,2 meter, inkludert støttemur.

Det å kunne etablere en utvendig inngang til kjellerarealer i småhus er i de fleste tilfeller hensiktsmessig, og gir en fornuftig bruk av kjellerarealene. På denne måten kan utstyr og annet som lagres i kjelleren tas inn og ut uten dette må transporteres gjennom større deler av boligen. I tillegg kan arealer som kjellerstuer få direkte utgang til terreng.

Kjellertrapper kan likevel gi store inngrep og bli veldig dype eller voldsomme, dersom de ikke begrenses til den utstrekning som er nødvendig for å etablere inngangen. Dette betyr at de skal plasseres der terrenget legger til rette for det, som stort sett vil si at den bør starte der terrenget er på det laveste, slik at de ikke blir dypere eller lengre enn nødvendig. For bredde har planen fastsatt en maksimal bredde, inkludert støttemur på siden, som vil være tilstrekkelig til å oppnå nødvendig bredde på trappen. I tillegg er det fastsatt en maksimumsstørrelse for bunnreposet, som skal være tilstrekkelig for å kunne åpne en kjellerdør i henhold til rømningskrav etter TEK. Det tillates ikke mer enn én utvendig kjellertrapp per boenhet, så kjellertrappen og planløsningen må koordineres, slik at man får lett tilgang til de arealene man måtte ønske.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at utvendige kjellertrapper ikke fører til større inngrep eller konstruksjoner enn det som er nødvendig, samtidig som det åpnes for å etablere en hensiktsmessig inngang til kjellerarealer fra utsiden.

Konsekvensene av denne delen av bestemmelsen vil være at utvendig tilgang til kjeller må planlegges på bakgrunn av de forutsetningene som er gitt av terrenget, og i mindre grad der det passer best for planløsningen for øvrig.

5.3.9 Vassdrag

Hensikten med denne bestemmelsen er å sikre at utbygging i småhusområdene ikke fører til ytterligere nedbygging av arealer tilknyttet vassdragenes tilstøtende landareal. Dette er forhold som er ivarettatt i bestemmelse nr. 9 i dagens plan. I planforslaget videreføres innholdet i denne i stor grad, men vi foreslår noen innstramminger og presiseringer. Den største endringen gjelder begrensninger i muligheten til å fjerne vegetasjon og opparbeide uteoppholdsareal utenfor byggegrensen mot vassdrag.



Bevaring av åpne vassdrag

Dagens bestemmelse nr. 9 angir at «Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes.» Dette er en hensiktsmessig bestemmelse og videreføres i forslag til revidert plan.

Også kommuneplanens bestemmelse nr. 13.3 punkt 2 regulerer dette forholdet, og angir at «åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes». Dette utgjør ikke en materiell endring av bestemmelsen, ettersom tjern omfattes av vann.

Avstand til vassdrag

Planforslaget opprettholder byggegrense mot vassdrag fra gjeldende plan. For A-områder er byggegrensen påtegnet i kartet, og det er ikke gjort endringer i denne. For områder der det ikke er påtegnet byggegrense i kartet, videreføres byggegrense på 20 meter fra vassdrags hovedløp og 12 meter fra vassdrags sideløp, målt fra vannkant ved normal vannstand. Gjeldende plan har imidlertid en utfordring med å håndheve byggegrensen mot hovedløp og sideløp, fordi hovedløp og sideløp kun er definert med henvisning til «kommende Grøntplan i Oslo». Dette er en plan som aldri har blitt vedtatt. Til tross for at en definisjon av hovedløp og sideløp nå er innarbeidet i kommuneplanen, er de ikke definert i de juridisk bindende bestemmelsene.

For å styrke hjemmelsgrunnlaget for håndheving av byggegrensene på henholdsvis 20 og 12 meter, og for å tydeliggjøre hvor det er aktuelt med slike byggegrenser, er hoved- og sidevassdrag nå definert i planforslagets definisjon n).

Hensikten med bestemmelsen er å legge til rette for et grønt belte langs vassdragene, slik at biologisk mangfold, overvannskvaliteter og allmennhetens tilgang kan ivaretas.

En avstand til vassdrag på 20 meter har vært et mål i Oslo minimum siden 1985, da dette ble vedtatt av Bystyret. Man har i ettertid sett at det er noe urimelig med et sidestilt krav til byggefritt belte langs de minste bekkene og de største elvene. Avstandskravet er derfor differensiert, slik at vassdragene som ikke regnes som byens hovedløp skal ha en mindre avstand, på 12 meter. Også denne avstanden er godt innarbeidet.

De foreslåtte presiseringene vil føre til at deler av eiendommer i praksis får innskrenkede utbyggingsmuligheter, til tross for at intensjonen har vært den samme i gjeldende småhusplan. Noen eiendommer kan også helt miste mulighet for utbygging som følge av foreslåtte innskjerping. Likevel vil det i praksis ikke føre til så store endringer for mulighetene på den enkelte eiendom, da dette er forhold som ofte har vært fulgt opp gjennom nedleggelse av midlertidig forbud mot tiltak, nettopp for å regulere inn bindende bestemmelser. På den måten fører endringen heller til raskere og mer forutsigbare prosesser og saksbehandling.

For å ivareta mulige behov for å gjennomføre vedlikehold av bygg og anlegg, bekjempe uønskede fremmede arter eller drive annen vegetasjonsskjøtsel som ivaretar naturverdier, er det spesifisert at bestemmelsen ikke er til hinder for dette.

Forhold som er omfattet av byggegrense

I dagens plan gjelder byggegrensen for tiltak og terrengarbeider. Det betyr at det ikke legges noen begrensninger på fjerning av vegetasjon (ut over planens vern av store trær) eller plassering av uteoppholdsarealer utenfor byggegrensen. Dette gjør at uteoppholdsarealer ofte legges inntil vassdragene, fordi arealene innenfor byggegrensen benyttes til bebyggelse og arealene utenfor byggegrensen er «ledige». Som en konsekvens av dette forsvinner mye av kantvegetasjonen langs vassdragene, enten som en del av gjennomføringen av byggeprosjektet eller gjennom bruk og tilpasning av uteoppholdsarealene etter at byggeprosjektene er ferdigstilt.

Samtidig er det svært viktig å bevare naturlig vegetasjon langs vassdragene, da disse områdene representerer svært viktige leveområder for ulike plante-, insekts- og dyrearter, de forhindrer erosjon og de bidrar til å håndtere vann ved økt vannføring i vassdraget. Vegetasjonen er derfor svært viktig å bevare av hensyn til biologisk mangfold og overvannshåndtering. Vannressursloven § 11 angir

også at det skal opprettholdes kantvegetasjon som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, og at bredden kan fastsettes i rettslig bindende planer etter plan- og bygningsloven.

På bakgrunn av dette foreslår vi at det ikke tillates terrenginngrep, fjerning av vegetasjon, eller plassering av uteoppholdsarealer utenfor byggegrensen. Det er også presisert at det ikke er tillatt å sette opp gjerder i disse områdene, for å ikke begrense allmenhetens tilgang langs vassdragene.

Konsekvensene av dette er at de berørte eiendommene får et mindre areal der de kan anlegge uteoppholdsarealer. Dette kan påvirke hvordan eiendommen kan utnyttes og legge begrensninger for mange boliger som kan bygges, særlig på bratte eiendommer med lite arealer som er egnet for uteoppholdsareal. Samtidig vil bestemmelsen sikre at kantvegetasjon beholdes, noe som vil få positive konsekvenser for det biologiske mangfoldet og for overvannshåndteringen langs hele vassdraget. Dette vil hele nærområdet og byen ha glede av.

Lukkede vassdrag og gjenåpning av disse

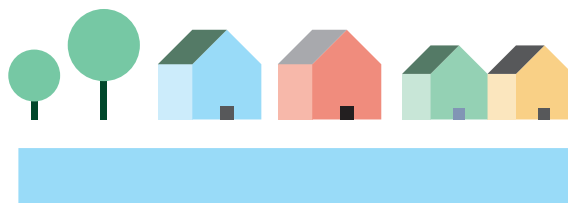
Dagens bestemmelse nr. 9 angir at «Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.»

Dette angir kun at gjenåpning av lukkede elver og bekker skal vurderes. Så lenge det er vurdert, gir ikke bestemmelsen noen videre hjemmel til å faktisk kreve at det gjennomføres. Det er heller ikke alltid et forholdsmessig rekkefølgekrav at nye tiltak skal være betinget av gjenåpning av elv eller bekk. Bestemmelsen sier heller ikke noe om hvor mye av elven eller bekken som skal gjenåpnes. For det enkelte tiltaket vil det være vanskelig å gjenåpne mer enn den delen som ligger på tiltakseiendommen. Gjenåpning av korte strekk er ofte ikke hensiktsmessig. På bakgrunn av dette er denne delen av bestemmelsen foreslått tatt ut i revidert plan.

For Oslo kommune er det likevel et mål å gjenåpne lukkede elve- og bekkestrekninger der dette er mulig. Forslaget til ny bestemmelse er derfor tydeligere enn bestemmelsen i gjeldende plan på at byggegrense også gjelder lukkede vassdrag. Dette vil for eksempel gjelde der vassdrag er lagt i rør eller kulvert. Hensikten er å unngå at fremtidig utbygging skaper nye hindringer for fremtidig gjenåpning av elver og bekker som føres i rør i dag.

For lukkede vassdrag omfatter byggegrensen likevel ikke fjerning av vegetasjon, terrengarbeider, plassering av uteoppholdsareal og plassering av gjerder. En slik bestemmelse vil være uhensiktsmessig streng for arealer der man ikke vet sikkert om eller når vassdraget skal gjenåpnes.

Konsekvensene av bestemmelsens rekkevidde for lukkede vassdrag vil være tilsvarende det man har forsøkt å sikre i gjeldende plan, men som man ikke har kunnet håndheves utenom gjennom midlertidig forbud mot tiltak. Konsekvensen av bestemmelsen vil derfor i hovedsak være raskere og mer forutsigbar saksbehandling.



5.3.10 Strandsone mot sjø

Hensikten med denne bestemmelsen er å sikre at utbygging i småhusområdene ikke fører til ytterligere nedbygging av arealer tilknyttet sjøens tilstøtende landareal. Dette er forhold som er ivaretatt i bestemmelse nr. 9 i dagens plan. I planforslaget videreføres innholdet i denne i stor grad, men vi foreslår noen innstramminger og presiseringer. Den største endringen gjelder begrensninger i muligheten til å fjerne vegetasjon og opparbeide uteoppholdsareal utenfor byggegrensen mot vassdrag.

Planforslaget opprettholder byggegrense mot sjø fra gjeldende plan. Dagens plan presiserer ikke hva som er omfattet av byggegrensen, noe som kan føre til uklarheter og er lite forutsigbart. Arealene helt ned til strandkanten er svært attraktive og blir ofte opparbeidet som uteoppholdsarealer. Dette fører til en bearbeiding og privatisering av arealene.

Strandsonen mot sjøen er viktige leveområder for en stor mengde arter. Vegetasjonen og terrenget i disse områdene er derfor svært viktige å bevare av hensyn til biologisk mangfold. Strandsonen skal også være allmenhetens gode og sikre tilgang til og langs sjøen. Det er derfor viktig at disse arealene ikke privatiseres.

På bakgrunn av dette foreslår vi at det ikke tillates terrengarbeider, fjerning av vegetasjon, plassering av ute-

oppholdsarealer eller gjerder utenfor byggegrensen. For å sørge for at brygger som tillates etter bestemmelsen til arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag (bestemmelse nr. 12) kan forankres til land, tillates det likevel forankring av brygger utenfor byggegrensen.

Konsekvensen av dette er særlig at eiendommene som har arealer innenfor strandsonen får en begrensning på hvilke arealer som kan benyttes til uteoppholdsareal. Dette kan i enkelte tilfeller gi en begrensning på antall boenheter på eiendommen, dersom mye av arealene på innsiden av byggegrensen ikke er egnet for uteoppholdsareal. For de aller fleste tilfeller vil det likevel ikke være denne bestemmelsen som legger de sterkeste begrensningene for utviklingen av eiendommen.

På den annen side vil bestemmelsen få viktige positive konsekvenser for opprettholdelsen av biologisk mangfold og allmennhetens tilgang innenfor strandsonen, og bestemmelsen blir mer forutsigbar for de som er berørt.

5.3.11 Automatisk fredete kulturminner

Dagens plan har bestemmelse om ivaretagelse av automatisk fredete kulturminner etter lov om kulturminner (kulturminneloven), gjennom en utsatt undersøkelsesplikt etter kulturminneloven § 9.

Hensikten med bestemmelsen er å angi prosedyre for hvordan det skal avklares om det finnes automatisk fredete kulturminner på en eiendom, og å angi videre prosedyre hvis det finnes automatisk fredete kulturminner på eiendommen.

Planforslaget foreslår en videreføring av dagens ordning med utsatt undersøkelsesplikt. Forslaget inneholder bestemmelser som innholdsmessig er like som dagens bestemmelse nr. 18, men innholdet i dagens bestemmelse er delt mellom bestemmelse nr. 12 og bestemmelse nr. 13.1. Dette er gjort for å tilpasse seg endringer i plan- og bygningsloven, der automatisk fredete kulturminner ikke lenger reguleres til spesialområde bevaring, men til hensynssone 730: båndlegging etter lov om kulturminner, med tilhørende bestemmelser.

Byantikvaren har på vegne av PBE søkt Riksantikvaren om videreføring av dagens praksis med utsatt undersøkelsesplikt. Riksantikvaren har innfridd dette.

For å sikre at planens reguleringsbestemmelser ikke hindrer gjennomføring av nødvendige undersøkelser etter kulturminneloven §§ 9 og 10, er det presisert at slike undersøkelser kan gjennomføres uavhengig av andre bestemmelser i planen.



5.3.12 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Oslo kommune har som mål at anleggsvirksomheten skal være utslippsfri innen 2030, og legger derfor inn krav til fossilfri bygge- og anleggsplass i alle reguleringsplaner til tross for et uavklart hjemmelsgrunnlag.

I planforslaget angis det at for oppføring av nye boenheter skal bygge- og anleggsplassen være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, inkludert aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Siden kravet er knyttet til oppføring av nye boenheter, vil kravet ikke slå inn ved oppdeling av eksisterende boenheter.

Hensikten med bestemmelsen er å legge til rette for mer klimavennlige bygge- og anleggsplasser. Så lenge hjemmelsgrunnlaget er uavklart, vil ikke bygningsmyndighetene håndheve bestemmelsen eller sanksjonere overfor utbyggere som ikke følger opp kravet.

Bestemmelser til arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag

Arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag er begrenset til et område i sjø ved Bygdøy.

5.3.13 Brygger langs strandsone mot sjø

Tilgang til sjøen og båtliv er et gode. Bestemmelsen

om brygger videreføres derfor fra gjeldende plan, med enkelte presiseringer. Det presiseres at det kun tillates én brygge per eiendom, at bestemmelsen også gjelder for flytebrygger og at brygger skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for allmennhetens ferdsel både på og langs sjøen.

Bestemmelsen er ment å være restriktiv. All den tid de fleste eiendommene har brygger allerede i dag, vil bestemmelsen først og fremst komme til anvendelse der det er snakk om å erstatte eksisterende brygger. Det vil likevel være noen eiendommer uten en eksisterende brygge, som kan anlegge ny brygge.

Bestemmelser til hensynssoner

Hensynssoner som er angitt i plankartet har tilhørende bestemmelser.

5.3.14 Hensynssone 730:

Båndlegging etter lov om kulturminner

Hensikten med hensynssonen og den tilhørende bestemmelsen er å angi områder der det er kartlagt at det finnes automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven, og å angi hvordan disse skal forvaltes. Det kan ikke gjøres inngrep som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene uten at det er gitt dispensasjon fra kulturminneloven. På denne måten ivaretas kulturminneverdiene.

Bestemmelsen vil gjelde for hensynssoner som er angitt i planforslaget og for eventuelle nye hensynssoner som legges inn i planen gjennom en reguleringsendring, dersom det oppdages nye automatisk fredete kulturminner.

Konsekvensen er at det synliggjøres i denne planen at enkelte eiendommer har et redusert utbyggingspotensial på grunn av automatisk fredete kulturminner.

5.3.15 Hensynssone 740:

Båndlegging etter annet lovverk (energilovent)

Hensikten med hensynssonen og den tilhørende bestemmelsen er å angi områder hvor det på grunn av

eksisterende eller planlagte energianlegg er behov for avtale med konsesjonær ved gjennomføring av tiltak eller terrenginngrep.

Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotelsla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

5.3.16 Sikrings-, støy og faresoner

(pbl. § 11-8)

Hensynssonene ivaretar de nevnte hensynssonene for sikring (H-190) i gjeldende underliggende arealplaner som allerede ligger tilgrensende og/eller inne i småhusplanens planområde. Sikringssonene knytter seg til ulik offentlig infrastruktur som ligger på vertikallnivå, dvs. under bakken innenfor småhusplanens område. Av sikkerhetsmessige grunner er det viktig at disse sonene med tilhørende bestemmelser er synlige i plankartet med tilhørende bestemmelser i planen. På denne måten vil kart og bestemmelser gi uttrykk for et riktigere bilde av hva tiltakshaverne faktisk må forholde seg til for de enkelte tomtene. Det er også viktig at ikke vedtakelse av ny småhusplan regulerer bort disse sikringssonene fra tidligere vedtatte planer innenfor planområdet.

Bestemmelsene i hver enkelt hensynssone gir uttrykk for hva som gjelder for sonen og i enkelte tilfeller i hvilken radius sonen strekker seg dersom noen vil foreta seg noe i nærheten av den avmerkede hensynssonen. I tillegg gir bestemmelsene uttrykk for hvilke tiltak som ikke kan settes i gang uten tillatelse eller godkjenning fra anleggets eier. Det fremgår av hver enkelt bestemmelse hvem som er anleggseier innenfor de ulike sikringssonene.

Bestemmelsene omfatter også tiltak som ikke er søknadspliktige. Det bemerkes at en tillatelse fra anleggets eier ikke er det samme som en tillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Dersom tiltaket som ønskes utført er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsetaten eller planens bestemmelser vil det i tillegg måtte søkes om tillatelse for tiltaket hos Plan- og bygningsetaten.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.3.17 Bestemmelsesområder for automatisk fredete kulturminner

I forbindelse med byggesøknader innenfor dagens småhusplan har Byantikvaren gjennomført arkeologiske registreringer som har resultert i funn av automatisk fredete kulturminner i Vestveien 13 B, Vestveien 7 og Årrundveien 10. Byantikvaren har gitt tillatelse til inngrep i disse kulturminnene med vilkår om at det må gjennomføres arkeologisk granskning av de aktuelle kulturminnene før igangsetting av rive- og byggetiltak. I disse sakene har PBE foreløpig ikke gjennomført nødvendige reguleringsendringer. Vilkåret om at det må gjennomføres arkeologisk granskning er følgelig heller ikke oppfylt, og dispensasjonene er derfor innarbeidet med tilhørende bestemmelser i småhusplanen for å sikre oppfølging av vilkår for dispensasjon etter kulturminneloven § 8 -4.

Krav til dokumentasjon

5.3.18 Relevant og nødvendig dokumentasjon

Bestemmelse nr. 18 - Søknad om tillatelse til tiltak som påvirker utearealer

Hensikten med reguleringsplanen er å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. I småhusområdene er ivaretagelse av utearealene, herunder eksisterende terreng, vegetasjon og trær, en vesentlig del av disse kvalitetene. For å sikre at disse kvalitetene ivaretas, samt at utearealet på den enkelte tomt oppfyller fastsatte krav til størrelse, beliggenhet, parkering m.v. vil det i mange tilfeller være nødvendig å kreve en del opplysninger knyttet til utearealet ved søknad om tillatelse til tiltak når tiltaket påvirker utearealet.

Dokumentasjonskravene for utearealer gjelder for søknad om rammetillatelse til tiltak som påvirker utearealene, når dokumentasjonen er relevant og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle saken. Dokumentasjonskravene er særlig relevant og nødvendig ved tiltak som kan ha innvirkning på uteoppholdsarealene, grøntområder, overvannshåndtering, terreng og trær. Et eller flere av dokumentasjonskravene kan utløses som følge av tiltakets art og/eller tiltakets plassering, eller av mer

midlertidige "tiltak" i bygge- og anleggsfasen som kjøring med anleggsmaskiner, lagring av materialer, sikringstiltak knyttet til trær m.v.

Hva som er relevant og nødvendig må vurderes konkret i den enkelte sak. Kravet må sees i sammenheng med plan- og bygningsloven § 21-2. Selv om et eller flere av dokumentasjonskravene utløses må kommunen vurdere behovet for hvilken detaljeringsgrad dokumentasjonen behøver å ha for at kommunen skal ha tilstrekkelig opplysninger til å avgjøre saken. Dersom et tiltak for eksempel utløser krav til utomhusplan, er det ikke gitt at samtlige av opplysningene som er listet opp i § 17 bokstav a er nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden.

Under arbeidet med revisjonen av småhusplanen har det både vært et mål å sikre at kommunen mottar tilstrekkelig med opplysninger til at saksbehandlingen blir korrekt, samtidig som dokumentasjonskravet er klart og forutberegnelig med hensyn til hva slags og hvor mye dokumentasjon som kreves, samt i hvilke tilfeller dokumentasjonskravene utløses. Ettersom småhusplanen ikke er laget for ett konkret prosjekt, men setter rammene for mulig utbygging innenfor planområdet, vil det være vanskelig å regulere dette fullt ut. Dokumentasjonsbehovet vil avhenge av det konkrete tiltaket som omsøkes. Det er utfordrende å angi hvilke typer tiltak som krever dokumentasjon knyttet til utearealer og ikke, før man kjenner til det konkrete tiltaket som omsøkes. Vi mener det ikke er hensiktsmessig å skille mellom ulike typer tiltak i dokumentasjonskravet for tiltak som kan påvirke utearealene for å tydeliggjøre i hvilke tilfeller disse dokumentasjonskravene er nødvendige, fordi påvirkning på utearealene blant annet vil variere etter tiltakets art, størrelse og plassering, eksisterende byggverk, terreng og vegetasjon. For eksempel vil små tiltak som kan virke ubetydelige kunne få store konsekvenser i noen situasjoner, for eksempel fordi de medfører store inngrep i vegetasjon og terreng som vesentlig endrer de visuelle kvalitetene i området, og/eller endrer avrenning og fordøyning av overvann på tomt. I andre tilfeller vil tiltak som kan oppleves som mye større og omfattende, få langt mindre følger, dersom forholdene på tomt er annerledes, og tiltaket plasseres slik at det ikke får vesentlig påvirkning. På grunn av at utearealer og småhusområdenes grønne verdier er et viktig tema i bestemmelsene i den reviderte planen, og utfordringene med overvann og flom i Oslo, er det naturlig at dokumentasjon om utearealer vil være nødvendig i mange saker, også for relativt små tiltak.

Bakgrunn for endringer i ny plan

Hva dokumentasjonen skal inneholde, og når den skal sendes inn, er noe utydelig i dagens plan. Dette er forsøkt forbedret i de nye bestemmelsene. På denne måten håper vi å oppnå mer komplette søknader og en mer effektiv saksbehandling.

Beskrivelse av dokumentasjonskravene for utearealer

Oppmåling av terreng og innmåling av trær

Oppmålingen skal inneholde tilstrekkelig med punkter til at det kan tas ut terrengsnitt gjennom hele eiendommen. Dette er viktig fordi planen har strenge bestemmelser knyttet til bevaring av eksisterende terreng. Det er derfor ikke tilstrekkelig å kun måle inn bygningen. Innmålingen av trær skal dokumentere nøyaktig plassering av stammen, stammeomkrets en meter over terreng og kronestørrelse. Denne informasjonen skal ligge til grunn for den videre prosjekteringen av tiltakene.

Utomhusplan (bestemmelse 18 a)

Utomhusplanen er en plan for de ubebygde arealene av en tomt. Formålet med en utomhusplan er å vise at plassering og utforming av tiltak er tilpasset tomten i tråd med bestemmelsene.

Marksikringsplan (bestemmelse 18 b)

Formålet med denne dokumentasjonen er å vise en plan for å sikre at tiltaket er i tråd med bestemmelsene også i anleggsfasen. Beskrivelsen som følger marksikringsplanen ved søknad om igangsettingstillatelse skal tydeliggjøre i tekst hvordan arealene på tomten brukes for å ivareta nødvendige hensyn i tråd med bestemmelsene.

Plan og redegjørelse for overvannshåndtering og skjema for norm for vegetasjon og vannhåndtering (bestemmelse 18 c og d)

Et tiltak som påvirker utearealene på en tomt slik at endringer i avrenningsmønster og eksisterende trær og vegetasjon påvirkes, vil kunne få følger for et større område og andre grunneiere enn den som søker om tillatelse til tiltaket. Formålet med dokumentasjonskravene er å sikre at en slik negativ påvirkning ikke skjer. Skjema for blågrønn faktor er nødvendig for å sikre at kravet i bestemmelse 5.2 oppnås.



Rekkefølgekrav

5.3.19 Før bebyggelse tas i bruk

Det er foreslått en bestemmelse om rekkefølgekrav i tid. Bestemmelsen klargjør at overvannsløsningene skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse. Bestemmelsen er lagt inn for å tydeliggjøre hvilket tidspunkt i byggesaken overvannsløsningene senest må være ferdig opparbeidet. Det er viktig å sikre dette slik at hensynet bak kravet til håndtering av overvann har en faktisk milepæl i byggesaken. Gjennom bestemmelsen vil det være tydelig for tiltakshavere at opparbeidet overvannsløsning er et vilkår for å få midlertidig brukstillatelse i de saker som utløser krav til overvannstiltak. Det er innholdet i overvannsplanen som vil være bestemmende for hva som skal opparbeides.

5.4 Konsekvenser av samvirket mellom bestemmelsene

I kapittel 5.3 er det gjort rede for konsekvenser av de enkelte endringene, men når bestemmelsene virker sammen kan det føre til ytterligere begrensninger på eiendommene som ikke går frem av beskrivelsene av de enkelte bestemmelsenes konsekvenser. Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad skaper naturlig nok forventninger til hvilke utviklingsmuligheter som finnes på den enkelte eiendom. Det er likevel begrensninger som følger av andre bestemmelser som kan medføre at utnyttelsesgraden ikke kan benyttes fullt ut. På grunn av planområdets omfang er det ikke mulig å få oversikt over hvilke eiendommer som kan rammes av dette. Derfor er det særlig viktig å beskrive hvordan de ulike bestemmelsene vil virke sammen for å synliggjøre konsekvensene så langt det er mulig for de som vil kunne få ytterligere innskrenkede muligheter enn det som følger av redusert utnyttelse til maksimalt 16 % BYA.

Trevernet i bestemmelse nr. 5.3 er tilpasset for å ikke virke begrensende på utnyttelsesgraden, ved at det tillates felling av et nødvendig antall trær for å oppnå maksimalt tillatt utnyttelsesgrad. En liknende tilpasning er ikke gjort for øvrige bestemmelser som kan påvirke mulig utnyttelse av eiendommene. Bestemmelsen som gir vern av store trær skiller seg fra de øvrige bestemmelsene ved at trærnes vekst og utvikling over tid gjør det mindre forutsigbart når disse eventuelt vil virke inn på mulig utnyttelse i fremtiden. Det er også et behov for virkemidler som kan bidra til å unngå at trær blir hugget før de får en størrelse som gjør at de omfattes av vernet, og kanskje vil unntaket i noen grad kunne bidra til dette.

Noen av bestemmelsene er ment å virke sammen for å sikre åpenhet og bevaring av terreng og vegetasjon. Dette gjelder bestemmelsen om tillatt utnyttelse og kravet til minimum tomtestørrelse per boenhet. På grunn av at det er sluppet opp på noen av innstrammingene som var foreslått til offentlig ettersyn, mener vi at det er desto viktigere at disse bestemmelsene opprettholdes og håndheves som foreslått i det endelige planforslaget. Bestemmelsen om terrenginngrep, som er relativt streng med tanke på begrenset utstrekning av tillatte inngrep, vil i mange tilfeller være realistisk å innfri nettopp på grunn av den reduserte utnyttelsen. Til tross for at vi likevel har redusert kravet om inngrepsfritt areal fra 65 til 60 % av tomtens samlede areal, vil det kunne være tilfeller der kravet gjør at det ikke er mulig å oppnå en utnyttelse på 16 % BYA.

Andre bestemmelser er ikke nødvendigvis tenkt å virke i samspill med andre bestemmelser for å oppnå overordnede målsettinger. Dette gjelder særlig bestemmelsene om plassering av bebyggelse i enhetlig og delvis enhetlig bebyggelsesstruktur, i tillegg til plassering ved formelt vernet bebyggelse. Disse bestemmelsene skal sikre særlige hensyn, og vil dermed kunne gå på bekostning av mulighetene for å oppnå maksimalt tillatt utnyttelsesgrad dersom dette ikke er forenlig med kravene i bestemmelsene om plassering. Når det gjelder bestemmelsen om blågrønn faktor, er denne ment å være tilpasset utnyttelsesgrad med tanke på poeng for tiltak og krav til normtall. Hensynet som er søkt sikret gjennom krav til blågrønn faktor er først og fremst kvaliteten på grøntarealene som skal bidra til blant annet biologisk mangfold og overvannshåndtering.

6 Overordnede konsekvenser for miljø og samfunn

De foreslåtte endringene i planens reguleringsbestemmelser vil gi noen overordnede virkninger som ikke er beskrevet i de foregående delkapitlene. I følgende delkapitler beskrives planforslagets overordnede konsekvenser for miljø og samfunn. I tillegg belyses temaer som ikke lar seg løse i revisjonen, som følge av planarbeidets avgrensning som beskrevet i kapittel 2.5. For å kunne legge føringer og rammer for disse temaene, ville det være nødvendig med både en videre tidsramme for arbeidet og en bredere tematisk bestilling.

6.1 Miljøforhold

Sammenliknet med nullalternativet, som er en videreføring av dagens småhusplan, vil planforslaget medføre mindre byggeaktivitet og færre nye inngrep og tiltak. Dette er i seg selv et gode for blant annet naturmangfold, overvannshåndtering og erosjonsforhold. Styrket vern av trær, vegetasjon og terreng gir også positive bidrag i et bredt miljøperspektiv. For miljøverdier mener PBE at planforslaget vil gi utelukkende positive effekter.

6.2 Klimakonsekvenser

Oslo kommune har ambisiøse klimamål for klimakutt og klimatilpasning. Plan- og bygningsetaten har utarbeidet et sett med klimakriterier til bruk i plan- og byggesaksbehandling. Klimakriteriene angir to mål for alle planforslag, som skal sikre at utbyggingsprosjektene:

1. Har lave direkte klimagassutslipp, og bidrar til å redusere indirekte utslipp
2. Er robuste mot klimaendringer og ikke øker klimasårbarheten i nærområdet

Klimakriteriene har seks hovedtemaer: grønn mobilitet, blågrønn struktur, overvannsløsninger, energiløsninger, gjenbruk og materialvalg og fossilfri byggefase. For hvert tema er det angitt konkrete kriterier, som enten bygger opp under målet om klimatilpasning eller lavere klimagassutslipp, eller noen ganger begge målene.

For revisjon av småhusplanen er det målet om å styrke Oslo som en klimarobust by som har vært mest sentral. Av klimatemaene er det blågrønn struktur og overvannsløsninger som i størst grad håndteres i planen. Det er særlig planforslagets bestemmelse nr. 5 som bidrar til å sikre dette. Bevaring av store trær, vegetasjon og eksisterende terreng er i seg selv viktige målsettinger med revisjonen, og blant annet er krav til blågrønn faktor implementert i planen som et virkemiddel for å sikre dette. I tillegg er vernet av store trær styrket, og infiltrasjonsevnen i grunnen vil øke som følge av et sterkere trevern. Videre er tretrinnsstrategien for håndtering av overvann åpent og lokalt, og i et områdeperspektiv, innarbeidet i bestemmelsene. Dette er mer inngående beskrevet under kapittel 5.3.5. Bevaring av trær og annen vegetasjon gir også bidrag til målet om lavere utslipp av klimagasser, da de fungerer som karbonlagre.

Kriteriene om energiløsninger er mindre relevante for småhusplanen. Planområdet omfatter eksisterende boligområder, og planen legger ikke opp til utvikling av infrastruktur. Det er heller ikke et velutviklet fjernvarmenett innenfor de eksisterende småhusområdene, og det er derfor ikke relevant å stille krav om fjernvarmetilknytning.

Planforslaget omtaler også forhold knyttet til grønn mobilitet. Forslaget er avstemt mot ny parkeringsnorm, vedtatt i Oslo bystyre den 14.12.22, og stiller krav til overbygget sykkelparkering for å legge til rette for mer bruk av el- og lastesykler som alternativ til bil.



Når det gjelder *fossilfri byggefase*, har vi lagt inn et krav til fossilfri bygge- og anleggsplass i påvente av hjemmel til å kreve dette. Detaljer om kravet og bakgrunnen for det, er gjort rede for i kapittel 5.3.12. Kravet er et av virkemidlene som er brukt for å bygge opp under målet om å legge til rette for klimavennlig utbygging, definert i den politiske bestillingen av arbeid med en planrevisjon.

Et annet virkemiddel for mer klimavennlig utbygging er innskrenket adgang til å anlegge bebyggelse og anlegg under bakken, som beskrevet under kapittel 5.3.3. Slike anlegg er viktige drivere for klimagassutslipp, særlig som følge av omfattende bruk av betong. Å begrense inngrep under bakken er også viktig for å begrense naturinngrep, samt begrense uttak av masser.

Planforslaget vil sannsynligvis også gi et lavere press på riving av eksisterende bebyggelse som følge av redusert utbyggingspotensial. Kriteriet om *gjenbruk* er dermed relevant i planarbeidet, mens kriteriet om *materialvalg* ikke er ivarettatt fordi det ikke er hjemmel i lovverket til å stille krav om materialbruk. Tiltak som forhindrer riving av eksisterende bebyggelse gir bidrag til målet om lavere utslipp av klimagasser.

6.3 Folkehelse

Bevaring av trær og vegetasjon bidrar positivt til trivsel, luftkvalitet og støyreduksjon. Sammen med mindre byggeaktivitet og anleggstrafikk i småhusområdene, er dette positivt i et folkehelseperspektiv. Planen bidrar imidlertid ikke til etablering av offentlige rom og møteplasser. Dette er kvaliteter som i stor grad mangler i småhusområdene i dag, da områdene domineres av private hager. Møteplasser er viktige for folkehelsen. Dagens plan gir ikke føringer for forhold som krever innsats på et mer overordnet nivå, og på tvers av eiendomsgrenser. Det ville være nødvendig med en videre avgrensning av planarbeidet og planområdet å skulle legge til rette for å styrke disse kvalitetene i planen.

6.4 Barn og unges interesser

De foreslåtte endringene i småhusplanens bestemmelser vil påvirke barn og unges interesser ved at viktige kvaliteter bevares i nåtid, for ettertiden og fremtidige generasjoner av barn og unge. Trær og vegetasjon i omgivelsene bidrar blant annet til sunne

oppvekstmiljøer gjennom renere luft, naturopplevelser, fugleliv osv. Samtidig gir planforslaget ingen løsninger for å styrke fellesarealer og offentlige lekeplasser i småhusområdene, på bakgrunn av de samme forholdene som beskrevet under 5.5.2 om møteplasser.

Forholdet til veisystemet påvirker også barn og unges interesser gjennom trafiksikkerhet langs skoleveier i småhusområdene. Det samme gjør endrede krav til bilparkering gjennom ny parkeringsnorm. Konsekvenser for både veiopparbeidelse og trafiksikkerhet, er beskrevet under 5.5.4.



6.5 Veiarealer, parkering og trafikale forhold

Fortettingen i småhusområdene har bidratt til økt trafikkbelastning på veisystemet og dårlig trafiksikkerhet i småhusområdene. Veiarealene innenfor småhusplanener ikke regulert av småhusplanen, men av egne veireguleringer. Dette skaper utfordringer i forbindelse med krav til veiopparbeidelse. Ved utlöst krav til utbedring av vei som følge av utbygging, har utbygger rett til å kreve refusjon fra naboer som tidligere har fått midlertidig utsatt plikt til å oppgradere veien i riktige dimensjoner i henhold til regulering. Kostnadene blir da fordelt mellom de som har adkomst fra veien. Reglene for refusjon er nedfelt i plan- og bygningsloven, og ligger utenfor arbeidet med revisjon av småhusplanen. Dersom vi i arbeidet med revisjon av planen hadde utvidet planområdet til å omfatte veiarealene, hadde dette gitt muligheter for å stille rekkefølgekrav i planen og dermed å i større grad løse behovet for utbedring og oppgradering av veisystemet med bedre tilrettelegging for gående og syklende osv, og å sørge for at veiopparbeidelse bekostes av utbyggere. Dersom planen omfattet veiarealene, ville tiltak i småhusområdene og tiltak i veisystemet, i større grad kunne løses i sammenheng med hverandre. På grunn av planarbeidets avgrensning som følge av tidsramme for revisjonen og tematikk i den politiske bestillingen, er dette muligheter som planarbeidet ikke har kunnet løse.

De trafikale forholdene påvirkes også av omfattende parkering i gatene som følge av fortettingen. På bakgrunn av at planforslaget har lagt ny parkeringsnorm til grunn, der minimumskravet til bilparkering på egen eiendom erstattes av et maksimumskrav, har det gjennom planarbeidet vært uttrykt stor bekymring for konsekvenser av en sannsynlig økning i gateparkering og redusert trafikksikkerhet. For å ha mulighet til å løse eventuelle problemer rundt dette, inngår det i vedtaket av ny parkeringsnorm at det skal kunne utarbeides parkeringsstrategier i områder som eventuelt får dokumenterte utfordringer som en følge av normen. Dette skal sikre at parkeringsnormene og andre parkeringstiltak virker godt sammen.

Etter høringen av småhusplanen er det også gjort en endring i bestemmelsen for parkering. Parkeringsplasser på terreng skal ikke regnes inn i tomtens bebygde areal. Dette vil bidra til å motvirke økning av gateparkering, da det kan opparbeides inntil to parkeringsplasser på eiendommen uten at dette går på bekostning av boligareal. Selv om det ikke lenger vil være et krav å etablere bilparkeringsplasser på egen eiendom, blir man ikke tvunget til å velge mellom boligareal og mulighet til å parkere bil på eiendommen så lenge parkeringsplassene ikke er i garasje eller er overbygget.



6.6 Boligpotensial

Før offentlig ettersyn gjorde PBE et grovt anslag på det samlede boligpotensialet som planforslaget ville legge til rette for innenfor planområdet. Anslaget var gjort med utgangspunkt i forslag til minste tomtestørrelse per boenhet, som i høringsforslaget var satt til 600 m² for alle boligtyper. Dette ville gi mulighet for 2.800 nye boenheter, men for å ta høyde for andre faktorer som spiller inn og er til hinder for utbygging, som usikkerhet i matrikkelen osv, anslo vi det samlede boligpotensialet i tråd med høringsforslaget til ca. 2.500 – 3.000 nye hovedboenheter innenfor planområdet. Redusert krav til tomtestørrelse for to- og tremannsboliger i endelig planforslag påvirker boligpotensialet direkte. Som gjort rede for under kapittel 5.3.3 medfører endringen et teoretisk potensial for inntil 7.500 nye boenheter fordelt på ca. 5.300 eiendommer. I et scenario med

oppføring av bare eneboliger gjelder det samme som ved høring, der beregningen med utgangspunkt i kravet til tomtestørrelse gir et teoretisk potensial for 2.800 nye boenheter fordelt på ca. 2.100 eiendommer. I tillegg til tomtestørrelseskravet, er det mange andre faktorer som spiller inn på boligpotensialet. Det reelle boligpotensialet vil derfor ligge et sted imellom 2.800 og 7.500 nye boenheter. Øvre del av spennet vurderes som lite realistisk, men samtidig er sekundærleiligheter tilknyttet eneboliger ikke tatt høyde for i anslaget. Spennet er relativt stort, og hvilken ende av skalaen som vil være nærmest et faktisk realisert antall boenheter over tid, vil blant annet henge sammen med det fremtidige boligmarkedet og etterspørsel etter eneboliger versus to- og tremannsboliger. Det er også vanskelig å anslå hvor raskt boligpotensialet vil realiseres, da utbyggingstakt i stor grad handler om eierforhold, markedsforhold og liknende.

Antall nye hovedboenheter gir altså et anslagsvis boligtilskudd i spennet 10-25 prosent av dagens rundt 28.000 eksisterende boliger. Fordi dagens småhusplan ikke stiller krav til minimum tomteareal per boenhet, er spørsmålet om boligpotensial i gjeldende plan først og fremst et spørsmål om hvor små boenheter som bygges. Når det ikke er minstekrav til størrelse på boenhet, har planen i utgangspunktet ikke et potensialtak. Vi kan derfor ikke gi et sammenliknbart anslag på det samlede boligpotensialet som ligger i dagens plan, og heller ikke anslå hvor mange fremtidige boliger som vil gå tapt som følge av planforslaget. Planforslagets konsekvenser for boligpotensial, er derfor ikke mulig å tallfeste direkte. Det er likevel en kjensgjerning at potensialet vil gå ned som følge av de foreslåtte innstrammingsene. Dette vurderes også som en konsekvens som er nødvendig for å oppnå et sterkere vern av trær, vegetasjon og terreng og ivaretagelsen av småhusområdenes karakter og kvaliteter.

Det oppdaterte anslaget som er gjort etter endring av tomtestørrelseskravet, følger den samme beregningsmetoden som lå til grunn for anslaget ved offentlig ettersyn. Det vil si at tomtestørrelseskravet er det eneste parameteret som ligger til grunn for anslaget. Metoden ble utfordret av mange instanser i høringsperioden. For å kvalitetssikre anslaget, har PBE derfor gjort en manuell gjennomgang av alle ubebygde tomter over 400 m² innenfor planområdet med utgangspunkt i flere faktorer som spiller inn på tomtenes bebyggbarhet. Dette utgjør 616 tomter. Grensen på 400 m² ble valgt på bakgrunn av at tomter mindre enn dette sjelden er bebyggbare. Hensikten var å avdekke om de foreslåtte bestemmelsene i revidert

plan ville gjøre bebyggbare tomter etter dagens plan ubebyggbare. Følgende kriterier/sjekkpunkt lå til grunn for gjennomgangen:

- Store trær
- Rød (ev.gul) støysone
- Irregulær form
- Avstand til vei
- Avstand til regulert friområde på fire meter
- Vurdering av om tomten ville vært ubebyggbar også med gjeldende plan

Gjennomgangen viser at 203 av de 616 tomtene er ubebyggbare etter gjeldende plan. De resterende 413 tomtene er vurdert som enten bebyggbare eller mulig bebyggbare etter dagens reguleringsbestemmelser. Den manuelle gjennomgangen viste at 51 av disse tomtene ble ubebyggbare som følge av bestemmelsene i høringsforslaget, hovedsakelig på grunn av trær og/eller rød støysone. Blant tomtene som er bebyggbare i dag, vurderes 108 tomter som usikre for utbygging med utgangspunkt i kriteriene for gjennomgangen. Trebestemmelsen er imidlertid justert etter høring, blant annet på grunn av funnene i den manuelle gjennomgangen, og store trær vil derfor ikke være en faktor som gjør tomter ubebyggbare etter endelig planforslag. Andre faktorer i høringsforslaget som ville kunne være begrensende for utbyggingsmuligheter, som krav til avstand på åtte meter mellom bebyggelse og avstandskrav til regulert friområde, er ikke lenger relevante etter endringer i endelig planforslag.

Den manuelle gjennomgangen viser overordnet at blant 413 ubebygde tomter innenfor planområdet, vurderes ca. 150 av dem å bli ubebyggbare/mulig ubebyggbare. Kriteriet om store trær er hovedårsaken til dette, og endelig planforslag vil ikke gi denne begrensingen. På tidspunktet for gjennomgangen var endringen av unntaksmuligheter i trebestemmelsen ikke avklart, da funnene i gjennomgangen har vært del av grunnlaget for vurderingene av unntak for trevernet. Det foreligger derfor ikke et oppdatert anslag, men blant de 413 tomtene som vurderes som bebyggbare etter dagens plan, vil det være betydelig færre enn 150 tomter som blir ubebyggbare/mulig ubebyggbare som følge av foreslåtte bestemmelser i endelig planforslag.

På grunn av planområdets omfang, har det ikke vært mulig å gjøre en manuell gjennomgang av alle tomter. Gjennomgangen av ubebyggbare tomter viser at det vil være reelle muligheter for utbygging i tråd med de foreslåtte bestemmelsene, og PBE mener at gjennomgangen ikke svekker anslaget på et grovt boligpotensial tilsvarende mellom 10 og 25 prosent av dagens 28.000 boliger i planområdet.



6.7 Sosial bærekraft

Ved offentlig ettersyn var det flere høringsinstanser som pekte på at planforslaget ikke ville bidra til å fremme sosial bærekraft i Oslo, og som etterlyste en grundigere belysning av dette temaet i planbeskrivelsen. Med sosial bærekraft i byutviklingssammenheng menes blant annet at utviklingen skal bidra til å fremme sosial og økonomisk likhet, også geografisk. Det er store sosioøkonomiske forskjeller i Oslo, som blant annet kommer til uttrykk gjennom geografiske levekårsforskjeller. Småhusområdene preges i stor grad av ressurssterke befolkningsgrupper, og redusert grad av fortetting i småhusområdene vil føre til at boligvekst må kanaliseres til andre deler av byen og til områdetyper som tradisjonelt i liten grad bebygges med småhus og tett-lav bebyggelse.

I dag bygges ¾ av nye småhus i Oslo innenfor småhusplanen. Reduksjon av utbyggingsmulighetene innenfor småhusplanen vil dermed kunne føre til en reduksjon av nye småhus i byen, og muligens også en vridning mot mer småhusutbygging utenfor småhusplanens virkeområde. Selv om det ikke er et mål i seg selv å stramme inn potensialet for nye boliger i småhusområdene, er dette en nødvendig effekt dersom målsettingene med revisjonen skal kunne oppnås. Det er flere samfunnsmessige konsekvenser av dette. Et lavere boligtilbud kan påvirke blant annet prisutvikling og gi konsekvenser for befolkningssammensetning i områdene.

Som beskrevet under kapittel 2.4, er mål og strategiske føringer i kommuneplanens samfunnsdel av 2018 styrende for revisjon av småhusplanen: Kommunen skal bli «en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle». Så langt rammene i den politiske bestillingen tillater det, skal revidert småhusplan

bygge opp under overordnede samfunns mål definert i kommuneplanen. I henhold til samfunnsdelen skal det etterstrebtes at alle boligområder har et bolig mangfold og kvaliteter som gjør at det er et godt sted å bo for alle, i alle livsfaser. Målene i samfunnsdelen er i tråd med FNs bærekraftsmål nr. 10 om mindre ulikhet og nr. 13 om å stoppe klimaendringene, som er sentrale for å nå øvrige bærekraftsmål. Føringerne i den politiske bestillingen om å revidere småhusplanen er i mindre grad hektet direkte på bærekraftsmål nr. 10 om mindre ulikhet enn mål nr. 11 om bærekraftige byer og lokalsamfunn og nr. 13 om å stoppe klimaendringene. Mål nr. 10 og mål nr. 11 og 13 bygger ikke nødvendigvis opp under hverandre i det konkrete arbeidet med revisjon av en reguleringsplan som skal søke å ivareta kvaliteter i allerede utbygde områder. Med et fokus på mål nr. 10 ville det etter PBEs vurdering være nødvendig med større grad av transformasjon og fortetting innenfor småhusplanområdet.

Fortetting i Oslos småhusområder er omtalt i forarbeidene til kommuneplanens samfunnsdel. I forslaget til samfunnsdelen som lå ute til offentlig ettersyn, var det flere utviklingsområder med potensial for fortetting som lå inne i arealstrategien. I forbindelse med høringen, var det store mengder innspill som tok til orde for bevaring av Oslos småhusområder, og som stilte seg kritiske til utviklingsområder i småhusområdene. Byrådet svarte følgende i sin kommentar til dette:

«Hensikten med å foreslå flere av småhusområdene som ble utpekt som utviklingsområder i høringsforslaget, var å kunne imøtekomme befolkningsveksten, utnytte eksisterende infrastruktur, etablere nye kvaliteter i disse områdene samt sikre mer variert boligstruktur og balansert byutvikling mellom øst og vest. Flere av disse hensynene gjør de foreslåtte områdene særlig aktuelle for fortetting. Samtidig ble høringsforslaget utarbeidet på bakgrunn av forrige befolkningsframskrivning. Som nevnt tidligere viser siste befolkningsframskrivning en noe redusert befolkningsvekst. Dette gjør det relevant å vurdere endringer i de foreslåtte utviklingsområdene. Høringsrunden tydeliggjør at det er stor motstand mot endring, kritikk mot tidligere medvirkningsprosesser og at det er utfordringer knyttet til pågående utbyggere og stor usikkerhet for de som berøres av utpeking av utviklingsområder der det allerede er mange boliger. Dette medfører at det nå foretas flere endringer i byutviklingsstrategien i form av at flere områder tas ut av planen eller at områdene reduseres. Nye befolkningsfram-

skrivninger gir grunnlag for å konsentrere utviklingen i færre områder og danne erfaringer knyttet til dette, framfor å legge opp til større fortettingsprosjekter i mange områder samtidig.»

På bakgrunn av dette ble derfor utviklingsområder som berørte småhusområder i høringsforslaget til kommuneplanens samfunnsdel tatt ut av arealstrategien. Videre skrev Byrådet:

«Byrådet er opptatt av å få til en balansert byutvikling, hvor byen vokser og tilføres kvaliteter i både vest og øst. Overordnet sett er det to store byutviklingsgrep i ytre by, som gjør seg gjeldende mot 2030. I vest er det særlig betydelig byutvikling knyttet til ny Fornebubane og Fjordbyen Vest, og i øst er Hovinbyen det store byutviklingsgrepet. Byrådet ønsker å ivareta Oslos småhusområder og sikre deres historiske og grønne kvaliteter.»

I samfunnsdelens byutviklingsstrategi er dette fulgt opp under føringerne for ulike områdetyper i byen: utviklingsområder indre by, utviklingsområder ytre by, prioriterte stasjonsnære områder og småhusområder. Kommunens overordnede strategi er å ivareta Oslos småhusområder, og sikre de historiske og grønne kvalitetene i områdene. Småhusområdene er ansett å være del av et variert boligtilbud i byen. Den politiske bestillingen av revidert småhusplan følger direkte av byutviklingsstrategien.

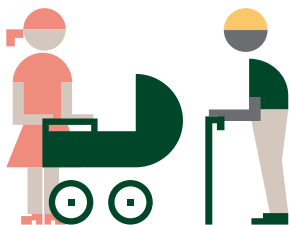


6.7.1 Boligtilbud og boligpriser

En innstramming av boligpotensialet innenfor småhusplanen kan påvirke prisutviklingen på flere måter. Det er sannsynlig at nye boliger innenfor småhusplanen vil bli noe dyrere fordi tilbudet går ned. Når det gjelder prisutvikling på eksisterende, eldre boliger, tror vi at prisene vil gå ned. Fortettings- og inntjeningsmulighetene som ligger i den gjeldende planen bidrar i dag til å presse prisene opp. Når det ikke lenger vil lønne seg å rive det eksisterende huset til fordel for oppføring av flere, mindre boenheter, vil det sannsynligvis bli mindre attraktivt for utbyggere å kjøpe opp eldre hus

til priser som langt overgår priser som privatpersoner har råd til. Dette markedet vil dermed bli tilgjengelig for flere enn profesjonelle utbyggere.

Som beskrevet under kapittel 5.3.3 og 7.1.2 er det etter høring gjort endringer i bestemmelsen om minste tomtestørrelse per boenhet, som vil gi et høyere boligpotensial enn anslått ved offentlig ettersyn. Endringen vil også i større grad enn høringsforslaget legge til rette for variasjon av boligstørrelser, et lavere prissegment, generasjonsboliger osv. Innenfor rammen av tillatte boligtyper, mener PBE at planforslaget vil gi incentiver og muligheter for et relativt bredt boligtilbud innenfor ulike prisklasser i prissjiktet for småhus i Oslo.



6.7.2 Befolkningssammensetning og segregering

Planforslaget vil ikke i seg selv bidra til å motvirke prosesser som driver sosial og økonomisk segregasjon. Videreføring av gjeldende småhusplan gir på sin side heller ikke bidrag til å motvirke strukturelle forskjeller i Oslo. Dersom småhusplanen skulle vært et verktøy for å sikre dette, mener PBE at områdenes karakter og grønne verdier i større grad ville måtte vike gjennom omfattende transformasjon. Som redegjort for over om kommunens overordnede byutviklingsstrategi, skal revisjon av småhusplanen ivareta eksisterende verdier. Andre grep og verktøy skal sikre at boligbygging bidrar til sosial utjevning og variert befolkningssammensetning. Som overordnet virkemiddel skal det sikres økt andel rekkehus, lavblokkbebyggelse og andre former for tett-lav bebyggelse i utviklingsområder i ytre by øst og sør, og andre områder med høy andel blokkbebyggelse. Ved vedtak av planprogram med veiledende plan for offentlig rom på Rødtvet ble det for eksempel tilført krav om tett-lav bebyggelse og rekkehus i utviklingsområdet.

Endringer i planforslaget etter høring med tanke på differensiering av tomtestørrelse for eneboliger og to- og tremannsboliger, er imidlertid gjort blant

annet på grunn av sosiale fordeler ved en endring av tomtestørrelseskravet. Som nevnt i delkapitlet over, vil grepet legge til rette for større variasjon av boligstørrelser, et relativt lavere prissegment, generasjonsboliger osv.

Ettersom småhusplanen omfatter et stort planområde med store variasjoner, tror vi at det finnes enkelte delområder der det kan være hensiktsmessig å legge til rette for rekkehus og tettere bebyggelse enn i småhusplanen for øvrig. Fordi det ikke har vært en del av revisjonsarbeidet å differensiere bestemmelsene innenfor planområdet, må høyere utnyttelse innenfor delområder eventuelt løses gjennom omregulering av aktuelle områder. Rammer for en slik utvikling vil måtte fastsettes ut fra mer lokale vurderinger enn det småhusplanens omfang gir anledning til å gjøre. Det bør eventuelt være opp til kommunen å peke på aktuelle områder for tett-lav bebyggelse gjennom en helhetlig, strategisk tilnærming. Mulige kriterier for utvelgelse vil kunne være tilgjengelig kapasitet i omkringliggende sosial og teknisk infrastruktur, nærhet til kollektivtransport og nærhet til andre servicefunksjoner o.l.

6.7.3 Utflytting av barnefamilier

Barnefamilier vil særlig kunne bli påvirket av at det fremtidige utbyggingspotensialet for småhus reduseres. I 2018 fikk PBE utarbeidet en undersøkelse som belyste bo- og flyttemotiver blant barnefamilier i Oslo (NIBR-rapport 2018:14). Undersøkelsen viser at barnefamilier som flytter fra indre by til ytre by, eller videre ut til nabokommunene i Viken, har et utbredt ønske om enebolig og eget privat uteareal. Barnefamilier som flytter ut av Oslo flytter ofte til et rekkehus eller en enebolig. Jo lenger barnefamiliene flytter, jo oftere er det til rekkehus eller en enebolig. Barnefamilier med høy inntekt er i en posisjon der de i større grad kan velge mellom å flytte ut av indre by eller kjøpe seg en stor nok bolig i indre by. De som har hatt denne friheten til å velge, har hatt større muligheter enn andre til å realisere preferansene for enebolig eller småhus innenfor Oslos grenser. Undersøkelsen viser likevel at barnefamiliene med de sterkeste preferansene for enebolig og småhus flytter til Akershus (nå Viken) heller enn Oslos ytre by uavhengig av økonomi. Utflytting av barnefamilier til kommuner i Viken er med andre ord en tendens allerede i dag, men vil kunne bli forsterket ved en synkende tilførsel av nye småhus i Oslo som følge av

revidert småhusplan. Sikring av økt andel rekkehus og andre former for tett-lav bebyggelse i områder med høy andel blokkbebyggelse, skal sørge for å tilføre boliger som er attraktive for barnefamilier i hele byen. Samtidig mener PBE at potensialet for nye boliger innenfor småhusplanen uansett ikke vil gi et substansielt tilskudd til å møte behovet for nye boliger. Antallet barnefamilier som vil flytte ut av Oslo som følge av innstramminger i småhusplanen vil derfor sannsynligvis være begrenset i den store sammenhengen.

Når det gjelder utflytting til nabokommunene, skal Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015) sørge for en fordeling av befolkningsveksten mellom Oslo og Viken i prioriterte vekstområder, med utgangspunkt i en styrking av kollektivtransporten i regionen slik at transportbehovet som følger av vekst i regionen i stor grad skal kunne løses med kollektivtrafikk. Den regionale planen følges opp gjennom plansamarbeidet, som er et samarbeid mellom Oslo kommune og Viken fylkeskommune.

6.8 Konsekvenser for arkitekt- og byggebransjen

Flere arkitekter, landskapsarkitekter, utbyggerfirmaer og entreprenører har etablering av småhus som sitt arbeidsmarked. Mange aktører som har spesialisert seg på småhus, har lang erfaring som ansvarlige søkere og ansvarlige prosjekterende for tiltak innenfor småhusplanen. Det er grunn til å tro at den delen av bransjen som har spesialisert seg innenfor småhusplanen, vil kunne få en omstillingssituasjon som kan vedvare inntil bransjen finner nye geografiske områder for sin virksomhet eller omstiller sin praksis til andre deler av bransjemarkedet. Det vil være småhusmarkeder i nabokommunene til Oslo, og i småhusområder i Oslo som ikke er omfattet av småhusplanen. Samtidig vil det fremdeles være et marked for etablering av nye småhus innenfor småhusplanen når revidert plan er vedtatt, og det midlertidige forbudet mot tiltak opphører.

Oslo kommune har et ansvar for å planlegge arealbruken i kommunen, og sørge for at blant annet boligbygging skjer i tråd med overordnede føringer for forvaltning av arealer og verdier. Endringer i overordnede planer og strategier for arealbruk er en del av rammene for bransjens praksis, og byggebransjen påvirkes stadig av slike endringer.

Revisjonen av småhusplanen med ambisjon om å ta bedre vare på småhusområdenes eksisterende kvaliteter har blitt varslet i byrådsplattformen og ved oppstart av planarbeidet, slik at det i noen grad har vært anledning til å forberede en overgang til andre markeder.



6.9 Samfunnssikkerhet og naturfare

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 er det krav til gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyse ved utarbeiding av planer for utbygging:

«Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.»

Fordi det ikke foreligger ROS-relaterte utredninger fra opprinnelig plan eller påfølgende revisjoner som er i henhold til dagens krav i pbl. § 4-3, utløser revisjon av småhusplanen kravet til gjennomføring av ROS-analyse. Videre er småhusplanen en detaljregulering, og dermed siste plannivå før byggesak. Kommunal- og distriktsdepartementet (da Kommunal- og moderniseringsdepartementet) presiserte i sitt rundskriv i 2018 (KMD H-5/18) at:

«Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt.»

Lovforståelsen som ligger til grunn for rundskrivet gir krav til detaljerte kartlegginger og utredninger for avklaring av reell fare. For så store arealer som

småhusplanen omfatter, utløser dette et svært omfangsrikt og ressurskrevende arbeid. Det har derfor vært tidkrevende å avklare hvordan lovens krav på mest hensiktsmessig måte kan oppfylles for planen. PBE har hatt flere møter med NVE og Statsforvalteren underveis i planarbeidet om hvordan en ROS-analyse kan og bør gjennomføres for å ivareta samfunnssikkerhet knyttet til blant annet naturfare. Både NVE og Statsforvalteren har varslet innsigelse til planforslaget på bakgrunn av manglende ROS-analyse og ivaretagelse av samfunnssikkerhet.

Arbeidet med ROS-analysen er nå igangsatt, men på grunn av sakskomplekset er analysen ikke klar ved oversendelse av planforslag til politisk behandling. ROS-analysen vil derfor ettersendes.

6.9.1 Gjennomføring av ROS-analyse

PBE har engasjert Norconsult for å utarbeide en kvalitativ ROS-analyse som baseres på tilgjengelig informasjon. Den skal gjennomføres i tråd med DSBs veiledning Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og hovedprinsippene i NS5814:2021 Krav til risikovurderinger. I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal analysen vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Forhold til forventet fremtidig klima er en integrert del av analysen.

ROS-analysen skal identifisere, beskrive og vurdere reell fare i forhold til fastsatte sikkerhetskrav og dekke det areal som planen omfatter.

Arbeidsmetodikken omfatter følgende trinn:

- Fareidentifikasjon - kartlegging av mulige uønskede hendelser
- Identifikasjon av objekter, virksomheter eller aktiviteter som representerer en fare innenfor planområdet eller dets nærhet
- Utarbeide liste over et representativt og beslutningsrelevant utvalg av uønskede hendelser som underlegges en mer detaljert analyse

- Gjennomføring av analyse av sårbarhet og risiko
- Evaluering av risiko og identifikasjon av behov for risikoreduserende tiltak

Resultatene vil bli presentert i en rapport hvor det også formuleres risiko- og sårbarhetsreduserende tiltak. Rapporten skal i henhold til fremdriftsplanen leveres 16. februar 2023. Avhengig av funn og anbefalinger i ROS-analysen, vil det kunne bli behov for endringer i plankartet i form av hensynssoner med tilhørende bestemmelser. For å ivareta plan- og bygningslovens lovpålagte krav om medvirkning og varsling vil det i så fall kunne bli behov for at endringene må sendes på høring.

Naturfaretema som flom og skred, er de temaer som vurderes å være mest krevende med hensyn til avklaring av reell fare. Som en del av oppdraget, har Norconsult også startet arbeidet med en innledende områdestabilitetsvurdering der enkelte områder vil kunne klareres med hensyn på reell områdeskredfare i henhold til de tre første trinnene i prosedyren i NVEs veiledning 1/2019. Leveransen av dette arbeidet er satt til 10. juni 2023.

PBE har mottatt et notat (datert 20.12.2022), som beskriver arbeidet Norconsult har utført så langt. I rapporten skriver Norconsult at det, gitt planområdets størrelse, er krevende å få utført en ROS-analyse som vil være tilpasset de krav som gjelder for detaljreguleringsnivået. Dette gjelder særlig naturfare og kravet om å avklare reell fare knyttet til flom og skred. ROS-analysen vil derfor så langt mulig avklare farer og uønskede hendelser for planområdet, men i enkelte tilfeller synliggjøre at reell flom-/skredfare ikke er avklart. For slike tilfeller vil analysen konkludere med at dette må hensyntas og utredes i forbindelse med byggesaksbehandling.

6.9.2 Kravet til utredning av reell fare på siste plannivå

Som beskrevet i det foregående kapitlet, er det på grunn av planområdets størrelse utfordringer forbundet med å oppfylle plan- og bygningslovens krav til utredning av reell fare i henhold til gjeldende lovforståelse. Dette gjelder særlig for naturfaretemaene flom og skred. Kravet utløser et svært ressurs- og tidkrevende arbeid. Samtidig går viktige verdier tapt dersom utbygging

etter dagens plan får fortsette, og det er derfor politisk viktig for Oslo kommune å få gjennomført en revisjon av småhusplanen. Forslaget til revidert småhusplan vil også, slik det foreligger, bidra til betydelig mindre byggeaktivitet i småhusområdene. Planrevisjonen vil dermed i seg selv være et risikoreduserende tiltak med tanke på flom og skred.

Parallelt med at kommunen reviderer småhusplanen, er det behov for utredning av områdestabilitet (fare for områdeskred) i store deler av byen. I Oslo kommune ligger nærmest hele byggesonen under marin grense, og det er derfor behov for å prioritere ressurser for arbeid med avklaring av områdestabilitet i store deler av byen. PBE mener det ikke er gitt at ressursene skal prioriteres til utredning av allerede utbygde områder hvor det i fremtiden skal bygges lite sammenliknet med andre deler av byen. Konsekvensen av dette bør heller ikke være at eksisterende reguleringsplaner for utbygde områder ikke kan revideres eller omreguleres dersom ny reguleringsplan i praksis er et risikoreduserende tiltak. PBE har derfor sendt en henvendelse til Kommunal- og distriktsdepartementet med anmodning om en generell avklaring av lovforståelsen av kravet til utredning av reell fare på siste plannivå ved endring av planer i bebygde områder, og om kravet kan fravikes under gitte forutsetninger som ivaretar kravet til sikker byggegrunn.

7. Endringer etter offentlig ettersyn

PBE mottok 885 innspill til planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn. Etter en gjennomgang av høringsuttalelsene, har vi vurdert at det er planfaglig grunnlag for å gjøre endringer i planforslaget. Planforslaget er bearbeidet på bakgrunn av dette. Flere av endringene vil bidra til å lette noe på innstrammingene som lå inne i høringsforslaget. Andre endringer vil styrke planen som styringsverktøy i byggesaker, gjennom for eksempel mer entydige formuleringer med mindre rom for tolkning og skjønnsvurderinger, eller gi større grad av forutberegnelighet for berørte parter. Videre er det noen bestemmelser som er tatt ut på grunn av manglende lovlighet. Plankartet er oppdatert med hensynssoner og bestemmelsesområder for automatisk fredede kulturminner, hensynssoner for energianlegg og diverse sikringssoner. Det er ikke gjort endringer i kartet som medfører nye begrensninger for eiendommene. Det er gjort endringer i planbeskrivelsen, blant annet for å styrke begrunnelsen for nødvendigheten av enkelte bestemmelser som kan oppleves som uforholdsmessig inngripende i den private eiendomsretten, og for

å ytterligere belyse konsekvensene av enkelte av bestemmelsene og samvirket mellom dem. Andre endringer er knyttet til struktur og oppbygning i bestemmelser og planbeskrivelse, språklig presisering og liknende.

7.1 Endringer i bestemmelsene

Under følger en gjennomgang av endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn. Gjennomgangen er begrenset til i hovedsak å ta for seg de endringer som har innholdsmessig betydning for grunneiere i planområdet og andre brukere av planen.

7.1.1 Bestemmelser som tas ut av planen

Tabellen på neste side viser bestemmelser som er tatt ut av planforslaget etter høring, sammen med en kort begrunnelse for at de tas ut. Under tabellen følger en utdypende begrunnelse for å ta bestemmelsene ut av forslaget.



Bestemmelser som tas ut av planen (Nr. henviser til struktur i høringsforslag)	Begrunnelse
4.3 Avstand mellom bygninger	Bestemmelsen kan motvirke tre- og terrengvern. Samtidig gir det større grad av fleksibilitet og handlingsrom i prosjekteringen å ta ut avstandskravet.
4.4 Avstand til regulert friområde/ turvei/skiløype eller liknende offentlige grønne arealer	Bestemmelsen sikrer i liten grad at arealet som holdes fri for bebyggelse tilfører miljømessige kvaliteter til tiliggende friområde. Bestemmelsen gir også uforholdsmessige innskrenkninger for flere eiendommer sett i forhold til gevinster for friarealets opplevelsesverdi.
5.1 Grøntdrag og tilhørende definisjon under 15.4 Grøntdrag	Vern av grønndrag med utgangspunkt i en skriftlig definisjon, gir utfordringer med tanke på blant annet forutberegnelighet og håndheving i saksbehandlingen. En manuell gjennomgang av områder som faller inn under definisjonen, viser at det er få grønndrag som en eventuell kartfesting og innføring av byggegrenser vil bidra til å sikre. Definisjonen har ingen funksjon når bestemmelsen om vern tas ut av planen.
8.1 Vurdering av bevaringsverdier	Bestemmelsen beskriver en internkommunal (kommuneintern) prosess i byggesaksbehandlingen som ikke skal inngå i reguleringsbestemmelser. Dette kan også bidra til forvirring hos brukerne av planen.
8.2 Riving av bevaringsverdig bebyggelse og tilhørende definisjon under 15.13 Bevaringsverdig bygning og bevaringsverdig boligbygning	Bestemmelsen er uten hjemmel i lovverket i samvirke med definisjon under 15.13. 15.13 gir ikke tilstrekkelig forutberegnelighet for å kunne fungere som grunnlag for bestemmelse nr. 8.2.
10 Strøktjenlig virksomhet	Bestemmelsen er uten hjemmel i lovverket, da den innlemmer en type arealbruk som ikke er omfattet av arealformålet området reguleres til.
11 Krav til bygge- og anleggsplass	Bestemmelsen tas ut av planen, da 11.3 og 11.4 utgår. Innholdet i 11.1 og 11.2 ivaretas i bestemmelse nr. 5.2 og 5.3 i endelig planforslag.
11.3 Håndtering av overvann i bygge- og anleggsfasen	Hensynet er sikret gjennom annet lovverk, og forvaltes av Vann- og avløpsetaten.
14.2 Dokumentasjonskrav til søknad om tiltak som berører spesielle forhold, a, b, c og d	Dokumentasjonskravene er tatt ut av planforslaget, enten fordi de er dekket av annet lovverk eller fordi PBE ser at dokumentasjonen vil ha lite å tilføre til saksbehandlingen.

Tabell: Oversikt over bestemmelser som er tatt ut av planen etter høring



Avstand mellom bygninger

I planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, var det innført et nytt krav i planen til avstand mellom bygninger. Bestemmelsen anga et avstandskrav på minimum åtte meter, uavhengig av eiendomsgrenser. Innføring av dette kravet var begrunnet med at fravær av et avstandskrav i dagens plan bidrar til at det bygges svært tett når det etableres flere boligbygninger på én tomt. Det er ikke uvanlig at det oppføres nye eneboliger med en avstand ned mot én

meter innenfor planområdet i dag. Tettheten går på bekostning av småhusområdenes tradisjonelt sett åpne og grønne preg, bokvalitet og utearealenes bruksverdi. Den foreslåtte bestemmelsen med et avstandskrav på åtte meter, hadde som hensikt å sikre luft og åpenhet mellom bebyggelsen og å bidra til at plassering av nye bygninger ivaretar småhusområdenes karakter. Bestemmelsen skulle også legge til rette for plassering av uteoppholdsareal av god kvalitet og ivaretagelse av grønne arealer mellom bebyggelsen.

Sammen med innføring av et nytt krav om minste tomtestørrelse per boenhet og redusert utnyttelsesgrad, var bestemmelsen tenkt som et viktig grep for å sikre de sentrale målsettingene med revisjonen om ivaretagelse av småhusområdenes karakter og historiske kvaliteter, samt terreng- og vegetasjonsvern.

Det er mange som har uttalt seg om denne bestemmelsen, og innsenderne har et sprikende syn på avstandskravet. Mange støtter bestemmelsen da de opplever at det bygges for tett. Andre påpeker utfordringer ved bestemmelsen knyttet til blant annet samvirket med andre begrensende bestemmelser og mangel på fleksibilitet i prosjektering.

Når vi etter høringen har vurdert de tre grepene på nytt, både hver for seg og hvordan de virker sammen, er det vår vurdering at avstandskravet bør tas ut av planforslaget. Bestemmelsen kan virke mot andre hensyn som planen skal ivareta. Dette gjelder særlig

vern av terreng. Både alene og i samspill med trevernet kan avstandskravet også bidra til u hensiktsmessig lite fleksibilitet med tanke på plassering av bebyggelse, og dermed være til hinder for god prosjektering. Ved å ta ut bestemmelsen vil det for eksempel være mulig å etablere tun og husklynger som for blant annet kan tilføre sosial verdi, og som også kan bidra til bedre ivaretagelse av terrenget. Det er likevel svært sentralt for å oppnå målsettingene med revisjonen å ta ned tettheten for å sikre luft og åpenhet mellom bebyggelsen. Når utnyttelsen reduseres til 16 % BYA per tomt og det innføres et minstekrav til tomtestørrelse per boenhet, tror vi at det vil være liten motivasjon i byggeprosjektene for å plassere bebyggelsen så tett som det er mange eksempler på etter dagens plan. Mulige unntak kan være tilfeller der vernet av store trær tvinger bebyggelsen tett sammen. Dette vil være tilfeller der avstandskravet på åtte meter og trevernet ville stått mot hverandre. PBE mener at gevinsten ved bevarte trær er så stor at tett plassering av bebyggelse i slike tilfeller kan forsvares. Samlet sett mener PBE at redusert utnyttelse til 16 % BYA i samvirke med kravene til minimum tomtestørrelse per boenhet vil ivareta åpenhet og avstand mellom fremtidig bebyggelse i tilstrekkelig grad.

Avstand til regulert friområde/turvei/skiløype eller liknende offentlige grønne arealer

I planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, var det innført et nytt krav om at bebyggelse ikke skal plasseres nærmere enn åtte meter fra regulert friområde, turvei, skiløype eller andre liknende offentlige grønne arealer. Hensikten med dette kravet var å unngå plassering av bebyggelse nær regulerte friarealer, som bidrar til at de offentlige områdene oppleves som privatiserte.

Etter høringsperioden har PBE vært på befaring ved flere regulerte friområder og andre regulerte offentlige grønne arealer for å styrke egen forståelse av hvordan kravet til avstand som var foreslått i høringsforslaget slår ut for eiendommene som påvirkes, og hvilke kvaliteter bestemmelsen vil kunne tilføre friområdenes opplevelsesverdi. I tillegg har vi gjort en ytterligere manuell gjennomgang av kartgrunnlaget for å få bedre oversikt over omfanget av eiendommer som blir berørt. Befaring og gjennomgang viser at flere enkelttomter vil bli nærmest ubebyggbare som følge av bestemmelsen. Vi ser også at bestemmelsen i praksis ikke vil sikre at arealet som holdes fri for bebyggelse tilfører miljømessige kvaliteter til tiliggende friområde.

Bestemmelsen gir dermed uforholdsmessige innskrenkninger for flere eiendommer sett i forhold til gevinster for friarealets opplevelsesverdi.

På befaringen så vi at avstandskravet på åtte meter ville gitt kvaliteter i form av mindre innsyn til friområdet fra omkringliggende bebyggelse, men som beskrevet over mener vi at dette vil bli uforholdsmessig innskrenkende. Vi har derfor også vurdert lavere avstandskrav enn åtte meter. Vi ser at lavere avstandskrav enn åtte meter gir betydelig mindre gevinst med tanke på innsyn og opplevd privatisering, og at det derfor er lite å hente på et lavere avstandskrav.

Et avstandskrav på fire meter ville kunne ha effekt i tilfeller der formålsgrensen til friområdet går inne på eiendommen og ikke i eiendomsgrensen. Ved gjennomgang av kartgrunnlaget, ser vi at disse formålsgrensene allerede gir en buffer mot resten av friområdet. Et avstandskrav i disse tilfellene vil dermed fungere som et dobbelt regulert avstandskrav.

På bakgrunn av vurderingene mener PBE at konsekvensene av det foreslåtte avstandskravet ikke er forholdsmessig sett opp mot gevinstene, og at et lavere avstandskrav ikke vil gi tilstrekkelig effekt for å motvirke opplevd privatisering og innsyn. Den foreslåtte bestemmelsen tas derfor ut av planforslaget.

Grøntdrag og definisjon av grønndrag

Følgende bestemmelse lå inne i høringsforslaget til offentlig ettersyn: *«Innenfor grønndrag tillates ikke tiltak, terrenginngrep eller fjerning av vegetasjon.»* Bestemmelsen hadde som hensikt å bevare sammenhengende vegetasjonsområder innenfor småhusområdene. Bevaring av eksisterende grønndrag er viktig for å bevare småhusområdenes karakter. Grønndrag er også svært viktige for opprettholdelse av biologisk mangfold og dyreliv, da de gir dyrene et tilholdssted og muligheten til å bevege seg gjennom områder med boligbebyggelse. Dagens plan har en tilsvarende ambisjon om å bevare grønndrag, men gjeldende bestemmelse har vist seg å ikke kunne benyttes som selvstendig avslagshjemmel, da ordlyden ikke er tilstrekkelig entydig. Forslaget til ny bestemmelse i høringsforslaget henger sammen med planforslagets skriftlige definisjon av grønndrag. Definisjonen ble utarbeidet i dialog med Bymiljøetaten, og størrelsen på vegetasjonsområdet som faller inn under vernet ble satt på bakgrunn av en avveining mellom grønndragenes verdi for biologisk

mangfold og et behov for at bestemmelsen ikke skulle virke for begrensende for utviklingsmuligheter på enkelte eiendommer. I planbeskrivelsen til offentlig ettersyn skrev vi at definisjonen var noe vi særlig ønsket innspill på i høringen. Videre skrev vi at PBE etter offentlig ettersyn ville vurdere å få kartfestet områdene som omfattes av definisjonen, og å tegne inn byggegrenser i plankartet før oversendelse til politisk behandling. Vi mente at dette ville gi både bedre forutsigbarhet og et sterkere vern av de aktuelle grønndragene.

Det er mange høringsinstanser som er positive til bestemmelsen, men flere høringsinstanser har pekt på at det vil være svært krevende å sikre grønndrag uten bruk av virkemidler i kartet. Statsforvalteren peker på manglende forutberegnelighet ved fravær av kartfesting, og det er grunn til å tro at bestemmelsen slik den er utformet vil bidra til betydelig merarbeid i saksbehandlingen blant annet på grunn av rom for tolkning, tvil ved grønndragets avgrensning osv. Bestemmelsen vil derfor i samvirke med en skriftlig definisjon virke kompliserende for planen og for saksbehandlingen. PBE har på bakgrunn av dette undersøkt mulighetene for å kartfeste grønndrag som omfattes av definisjonen i høringsforslaget.

For å få et inntrykk av hvor mange grønndrag som finnes i planområdet, har etaten hentet ut kartdata om grønndrag i planområdet til småhusplanen. Kartdata er basert på Klimaetatens klimakart, og er manuelt bearbeidet. Resultatet er et kart over grønndrag med minimum størrelse på 2000, 5000 og 10 000 m², og sammenhengende områder med trær på 1000 m² eller mer, der disse har en kobling til et grønndrag. Kartlaget som er brukt inneholder data som skiller mellom tre ulike vegetasjonssjikt, og på denne måten skulle kartgrunnlaget kunne trekke ut grønntarealer som har lignende type vegetasjonssammensetning som forsøkt avgrenset i høringsforslagets definisjon av grønndrag, det vil si flersjiktet vegetasjon.

Resultat fra kartarbeidet gir følgende antall grønndrag innenfor planområdet:

- 2000 m² – 632 stk
- 5000 m² – 54
- 10 000 m² – 4 stk

PBE har gjort en manuell gjennomgang av alle grøntdragene på 5000 og 10 000 m². Samtlige grøntdrag over 5000 m² er studert på flyfoto/planinnsyn. Noen er også besøkt på befaringer. Gjennomgangen viser at vegetasjon som omfattes av definisjonen av grøntdrag innenfor planområdet i stor grad fremstår som fragmentert og lite sammenhengende. Nyere bebyggelse har i mange tilfeller skapt brudd i det som tidligere har vært sammenhengende vegetasjon. I mange tilfeller har utbyggingen skjedd veldig nylig, og kartet er basert på data om vegetasjon som ikke lenger eksisterer. I andre tilfeller er det hentet ut kartdata om vegetasjon som i prinsippet er et sammenhengende felt med flersjiktet vegetasjon, men som i praksis er svært fragmentert av gjerder, veier og lignende, og derfor har lav verdi som grøntdrag.



I områder hvor større sammenhenger over flere eller mange tomter fremdeles er intakt, ser vi at vegetasjonen i praksis er beskyttet fra utbygging på grunn av bratt terreng, byggegrenser mot vassdrag eller overvannsproblemer. En del av grøntdragene som ikke er nedbygd er også allerede markert som A-, B- eller C-områder i kommuneplanens T4-kart om naturmiljø, og har vært helt eller delvis beskyttet mot utbygging på grunn av dette.

På bakgrunn av gjennomgangen mener PBE at en kartfesting av grøntdrag i småhusplanen vil tilføre svært begrenset med vern av sammenhengende vegetasjon sammenliknet med i dag. Det kan også fremstå som svært inngripende å verne grøntdrag som i hovedsak ligger på enkelteiendommer, og som er resultat av gjengroing. Det samme gjelder ved skriftlig definisjon av grøntdrag, som i tillegg gir utfordringer knyttet til forutberegnelighet, tolkningsrom og avslagshjemmel.

Som følge av vurderingene over, tas den foreslåtte bestemmelsen om at det ikke tillates tiltak, terrenginngrep eller fjerning av vegetasjon innenfor grøntdrag ut av planforslaget. Dette gjelder også foreslått definisjon av grøntdrag.

Vurdering av bevaringsverdier

I planforslaget til offentlig ettersyn, lå følgende bestemmelse inne: «Ved alle utvendige tiltak på eiendommer eller byggverk som er oppført på Byantikvarens gule liste, ved riving av alle byggverk og ved andre tiltak som kan berøre kulturminneverdier må det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.» Dette var en spissing av en liknende bestemmelse i gjeldende plan. Hensikten med denne bestemmelsen var å sikre en avklaring av eventuell bevaringsverdi ved bebyggelse og anlegg, for i den videre byggesaksprosessen å kunne sørge for bevaring av eventuelle verdier. Dette er et svært viktig forhold fordi det i denne reguleringsplanen ikke er tatt stilling til bevaringsspørsmål for eksisterende bebyggelse og anlegg på de enkelte eiendommene.

Fordi bestemmelsen beskriver en kommuneintern prosess i byggesaksbehandlingen, tas den ut av planforslaget. Prosessregler skal ikke inngå i reguleringsbestemmelser, og PBE ser at bestemmelsen kan bidra til forvirring for brukere av planen, for eksempel knyttet til tidspunkt for avklaring osv. Bestemmelsen tas derfor ut av planforslaget, men avklaring av bevaringsverdi av bebyggelse og anlegg faller ikke bort i byggesakene som følge av dette.

Riving av bevaringsverdig bebyggelse, definisjon av bevaringsverdig bygning og bevaringsverdig boligbygning

I høringsforslaget var det foreslått en bestemmelse om at bevaringsverdige bygninger ikke skal rives, med en tilhørende definisjon av bevaringsverdig bygning. Riveforbudet skulle gjelde for alle bygninger som var omfattet av definisjonen, uavhengig av om det i utgangspunktet er søknadspliktig å rive dem eller ikke. Riveforbudet var innført som en ny bestemmelse i planforslaget, da gjeldende plan ikke har en tilsvarende eller liknende bestemmelse. Definisjonen av bevaringsverdig bygning var utarbeidet i dialog med Byantikvaren, og omfattet alle bygninger oppført før 1945 med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Hensikten med bestemmelsen

og tilhørende definisjon var å forhindre riving av bevaringsverdige bygninger, og på den måten unngå at bevaringsverdier går tapt.

Statsforvalteren pekte i sin høringsuttalelse på juridiske utfordringer ved bestemmelsen knyttet til legalitetsprinsippet og manglende forutsigbarhet sett opp mot definisjonen av bevaringsverdig bygning: «Vi anser for øvrig at oppbyggingen av bestemmelsen som et absolutt forbud, altså en avslagshjemmel, men med et unntak som forutsetter at fravær av verneverdier kan dokumenteres, er i strid med legalitetsprinsippet fordi det i realiteten vil snu på begrunnelsesplikten dersom det er ønskelig å søke om riving av bebyggelse som omfattes av rivingsforbudet.» Sett i lys av krav til forutberegnelighet med mer, kan Statsforvalteren vanskelig se at bestemmelsen er lovlig.

Bestemmelsen og definisjon av bevaringsverdig bygning og bevaringsverdig boligbygning tas ut av planforslaget. Riveforbud med hjemmel i lov er begrenset til bygninger vernet etter kulturminneloven eller bygninger regulert til hensynssone bevaring etter plan- og bygningsloven.

Strøktjenlig virksomhet

Planforslaget til offentlig ettersyn videreførte en bestemmelse fra gjeldende plan som åpner for at det kan etableres strøktjenlig virksomhet der det er regulert til boligformål. Hensikten med denne bestemmelsen har vært å åpne for næringsvirksomhet som gir positive bidrag til nærmiljøene.

Bestemmelsen tas ut av planforslaget da det ikke er hjemmel for en bestemmelse som innlemmer en type arealbruk som ikke er omfattet av arealformålet området reguleres til. Bestemmelsen er lite i bruk i dag, og endringen påvirker ikke eksisterende næringsvirksomhet innenfor planområdet. Endringen er ikke basert på en vurdering om at det ikke er ønskelig med etablering av næringsvirksomhet som bidrar positivt til nærmiljøet.

Håndtering av overvann i bygge- og anleggsfasen

Med hensikt å sikre at overvann håndteres på en forsvarlig måte i bygge- og anleggsfasen, var det foreslått en bestemmelse til offentlig ettersyn som anga at urensset overvann fra anleggsfasen ikke tillates ført til kommunalt ledningsnett eller til vannforekomst.

Reglene om tillatelse og plikt til å koble seg på kommunalt ledningsnett følger av forurensningsloven med tilhørende forskrifter, og det er derfor ikke hjemmel for denne bestemmelsen etter plan- og bygningsloven § 12-7. I Oslo kommune er det Vann- og avløpsetaten som er ansvarlig myndighet for dette. Uavhengig av en slik bestemmelse i reguleringsplanen, er det derfor ikke tillatt å føre urensset overvann fra anleggsfasen til kommunalt ledningsnett eller vannforekomst. Bestemmelsen har derfor ingen reell virkning, og tas ut av planforslaget.

Søknad om tiltak som berører spesielle forhold: a, b, c og d

Når det gjelder dokumentasjonskravene til tiltak som berører spesielle forhold, er samtlige tatt ut av planforslaget enten fordi de er dekket av annet lovverk eller fordi vi ser at de vil ha lite å tilføre til saksbehandlingen.



7.1.2 Bestemmelser med endring av innhold

Tabellen på neste side viser en oversikt over hvilke bestemmelser som er endret med tanke på innhold etter offentlig ettersyn, sammen med en kort beskrivelse av endringene. Fordi det er gjort noen endringer i bestemmelsenes rekkefølge, fremgår nummerering i både høringsforslag og endelig planforslag av tabellen. Under tabellen følger en utdypende forklaring av endringene som er gjort, og PBEs begrunnelse for å endre bestemmelsene.

Bestemmelser med endring av innhold	Endring	Nr. etter høring
3.2 Tomtestørrelse (Nr. henviser til struktur i høringsforslag)	I endelig planforslag differensieres tomtestørrelseskravet per boenhet mellom eneboliger og to- og tremannsboliger. Krav til 600 m2 tomt opprettholdes for eneboliger, men kravet justeres til 450 m2 tomt per boenhet for to- og tremannsboliger.	3.2
3.3 Tillatt utnyttelse	Tillatt utnyttelse endres fra 12 til 16 % BYA for A og B-områder. Det legges til at det kan etableres nettstasjoner på inntil 10 m2, og at dette kommer i tillegg til maksimalt tillatt BYA for eiendommen.	3.3
3.4 Parkering	Henvisning til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm endres til henvisning til parkeringsnorm vedtatt den 14.12.22. Kravet til at eventuelle parkeringsplasser på terreng skal regnes inn i BYA med 18 m2 per parkeringsplass strykes.	3.4
3.6 Høyder	Høydebestemmelsene i gjeldende plan opprettholdes, dvs. 6,5 meter gesims- og 9,0 meter mønehøyde. For pulttak: 6,5 meter laveste gesims og 7,5 meter høyeste gesims. For flate tak gjelder 7,0 meter. Det er også presisert at der en bygning består av ulike takformer, er det høydevolumet for det største volumets takform som gjelder for hele bygningen.	3.6
5.2 Grøntarealer og vegetasjon – Blågrønn faktor	Henvisning til den til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor, endres til å angi normens vedtaksdato. Krav til normtall fastsettes til 1,0.	5.2
5.3 Bevaring av store trær	Unntak fra vern for risikotrær strykes fra bestemmelsen. Det legges til et unntak fra vernet i tilfeller det ikke er mulig å oppnå bebygd areal på 16 % BYA ved tilpasning gjennom utforming, annen boligtype eller plassering, tillates felling av trær. Krav til erstatningstrær ved tillatelse til felling av trær tas ut av bestemmelsen.	5.3
5.4 Terrenginngrep	Krav til inngrepsfritt areal justeres fra 65 til 60 %. Punkt 2 om at det ikke tillates terrenginngrep som muliggjør en annen høydeplassering enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tas ut av planen.	5.4
7.1 Størrelse på uteoppholdsareal	I endelig planforslag skilles det ikke på krav til størrelse på uteoppholdsareal mellom eneboliger og flermannsboliger. Kravet settes til 150 m2 per boenhet for alle boligtyper.	6.1
8.3 Plassering av tiltak nær bevaringsverdige boligbygninger	Endres til å gjelde formelt vernet bebyggelse. Definisjon av bevaringsverdig boligbygning blir overflødig med denne endringen, og blir derfor strøket, ref. tabell over bestemmelser som tas ut av planen.	4.6
14 Dokumentasjonskrav	Endres for å bli mindre vilkårlig og tyngende for tiltakshaver.	17
Definisjoner: 15.3 Nærområde	Setning i bestemmelsen som gir kommunen anledning til å definere nærområdet konkret i spesielle tilfeller er tatt ut for å gi større grad av forutsigbarhet. Videre er definisjonen spisset for å kunne ivareta enhetlig bebyggelsesstruktur på én side av vei.	f)

Tomtestørrelse

Som et sentralt virkemiddel for å ivareta småhusområdenes karakter, terreng og vegetasjon foreslo vi til offentlig ettersyn at det innføres et minimumskrav til tomtestørrelse per hovedboenhet på 600 m². Det finnes ikke et slikt krav i dagens plan.

Det er mange innsendere som har kommentert bestemmelsen, og synspunktene på kravet varierer sterkt. Mange er glade for kravet som vil sikre åpenhet og lavere tetthet, mens andre er kritiske til et slikt krav. Det er også innsendere som er positive til et slikt krav, men som ber oss vurdere om 600 m² er rett nivå å legge kravet på, eller om det kan reduseres til for eksempel 500 m². I tillegg er det innsendere som peker på utfordringer knyttet til sosiale og demografiske forhold ved å legge til rette for relativt store eneboliger, og i mindre grad gi insentiver til å samle flere boenheter i ett bygg, muligheter for generasjonsbolig osv. Flere påpeker også at kravet gir den konsekvensen at eksisterende eneboliger ikke kan gjøres om til tomannsboliger med mindre boligen ligger på en tomt som er minimum 1200 m² stor.

PBE mener at en differensiering av tomtestørrelseskravet for ulike boligtyper vil gi insentiv til å samle flere boenheter i ett bygningsvolum, og at dette har flere sosiale og miljømessige fordeler. Bestemmelsen endres derfor i planforslaget. Utdypende begrunnelse for differensiering av kravet og fastsatt nivå for de ulike boligtypene er gjort rede for under bestemmelsen om tomtestørrelse i kapittel 5.3.3.

Tillatt utnyttelse

I gjeldende plan tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på en tomt, med unntak av tomter mot sjø og vassdrag der det tillates inntil 18 % BYA. I planforslaget til offentlig ettersyn var det foreslått å redusere tillatt BYA til 16 %, med unntak av eiendommene langs sjø og vassdrag der forslaget var å redusere utnyttelsen til 12 % BYA.

De fleste tomtene langs sjø og vassdrag har fra tidligere versjoner av planen byggegrense mot sjøen eller vassdraget. Behovet for bevaring av grøntarealene langs vassdrag og i strandsonen er også bakgrunnen for at disse eiendommene har lavere tillatt utnyttelse i gjeldende plan. For områder uten byggegrense mot vassdrag i plankartet, er det lagt til i forslag til revidert plan at det gjelder en byggegrense på 20 meter fra

vassdrags hovedløp og tolv meter fra vassdrags sideløp. På bakgrunn av innspill i høringen, har vi sett behov for å vurdere behovet for differensiert utnyttelse på nytt. For å vurdere om det er grunnlag for å videreføre en differensiert utnyttelse når den generelle utnyttelsen i planen reduseres til 16 %, har vi sett på begrunnelsen for innføring av differensiert utnyttelse i tidligere revisjon. I saksfremstillingen fra 1995 (199404943-76) står det:

«Langs de bekker hvor Grøntplanen fastlegger byggegrense er denne tatt inn i reguleringsplanen. For tilstøtende eiendommer (områder markert A på plankartet) foreslås en lavere grad av utnyttelse (BYA = 18%) enn ellers i planområdet, for å videreføre Grøntplanens intensjoner om å bevare grøntdrag langs bekker. For område på Bygdøy merket B på plankartet er det foreslått en byggegrense mot sjøen, også her supplert med den samme grad av utnyttelse (BYA = 18%), for å hindre utfylling og andre terrenginngrep, og for å sikre den landskapsmessig verdifulle grønne strandsonen.»

PBEs vurdering er at ved en utnyttelse på 16 % BYA på eiendommene, vil bevaring av grøntdrag langs bekker og den landskapsmessig verdifulle grønne strandsonen sikres tilstrekkelig ved hjelp av byggegrensene i plankart og/eller foreslått bestemmelse nr. 9 om vassdrag. Vi foreslår derfor å tillate inntil 16 % BYA på alle eiendommer, forutsatt at øvrige bestemmelser i planen er oppfylt. For eiendommene langs sjø og vassdrag gir dette uansett en reduksjon av tillatt bygningsmasse på tomte sammenlignet med gjeldende plan. Da 18 % har vært vurdert som tilstrekkelig lavt i tidligere planer, mener vi at det ikke er grunnlag for en ytterligere reduksjon for disse eiendommene. Byggegrensene sikrer uansett at det ikke bebygges i de verdifulle sonene langs sjøen/vassdragene.

For PBEs vurdering av nivået på tillatt utnyttelsesgrad (16 % BYA) i planen, og begrunnelse for opprettholdelse av dette utnyttelsesnivået i endelig planforslag, viser vi til kapittel 5.3.3.

I tillegg til endring av tillatt utnyttelse i A- og B-områder, har vi presisert i bestemmelsen at maksimal BYA kan tillates forutsatt at øvrige bestemmelser er oppfylt. Dette er en presisering som er ment å tydeliggjøre for brukere av planen at det ikke kan forventes 16 % BYA uavhengig av om krav i planens øvrige bestemmelser er oppfylt. Videre er samvirket mellom bestemmelser som påvirker mulig utnyttelse på en eiendom beskrevet og tydeliggjort under kapittel 5.4.

På bakgrunn av høringsinnspill fra Elvia er det lagt til i bestemmelsen at det tillates å etablere nettstasjoner på inntil ti m², og at nettstasjonene kommer i tillegg til maksimalt tillatt BYA for eiendommen. Tillegget i bestemmelsen vil legge til rette for mer effektive prosesser ved behov for etablering av kritisk infrastruktur.



Parkering

I forslaget til revidert småhusplan som var ute på høring, var det videreført henvisning til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Kravet til at bilparkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 18 m² per plass var også videreført.

Statsforvalteren kommenterte bestemmelsen i sin juridiske uttalelse til planforslaget, der de skriver at det er tvilsomt om fremtidige normer som kan påvirke forhold som utnyttelsesgrad kan gjøres juridisk bindende i en reguleringsplan. I bestillingen av revisjon av småhusplanen var det spesifisert at revisjonen skulle avspeile planlagte forslag til endringer i parkeringsnormen, som innebærer fjerning av minimumskravet til bilparkeringsplasser på egen tomt, og hvilken betydning dette gir for tillatt utnyttelse. Det er derfor forslaget til ny parkeringsnorm som har ligget til politisk behandling under arbeidet med revisjon av småhusplanen som ligger til grunn for vurderinger av både parkeringsbestemmelse og fastsettelse av utnyttelsesgrad i planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn. Dette gjelder også de konsekvenser av bestemmelsene som ble belyst i planbeskrivelsen ved høring. Nye parkeringsnormer har nå blitt vedtatt av Oslo bystyre. For å sikre forutberegnelighet i planen endrer vi bestemmelsen til å henvise til den konkrete parkeringsnormen som har ligget til grunn for utarbeidelse av planforslaget og høringen, det vil si parkeringsnorm vedtatt 14.12.2022.

«Statsforvalteren vil videre påpeke at når TEK § 5-7 er forstått slik at det er det antall parkeringsplasser som planen stiller krav om som et minimumstall, er

det tvilsomt om det er anledning til å bestemme at eventuelle overskytende parkeringsplasser utover minimumskravet skal medregnes i bebygd areal. Dette vil innebære at dersom planen (på lovlig måte) utformes slik at minimumskrav til antall parkeringsplasser fjernes, vil etablering av parkeringsplasser eller parkering av biler neppe kunne ha betydning for beregningen av bebygd areal på eiendommen. I forlengelsen av dette skal det også bemerkes at det er grunn til å anta at det ville oppstå betydelige praktiske og rettslige utfordringer med hensyn til hvordan en slik regel skal håndheves.»

På bakgrunn av merknadene fra Statsforvalteren, har PBE søkt en avklaring av spørsmålet hos Direktoratet for byggkvalitet (DiBK). En avklaring av dette spørsmålet har vært viktig for utforming av bestemmelsen om parkering og forholdet til utnyttelsesgrad i småhusplanen. DiBK har gitt tilbakemelding om at det ikke er anledning til å kreve at overskytende parkeringsplasser på terreng som etableres utover minimumskravet i den juridiske bindende arealplanen medregnes i BYA.

Som følge av avklaringen fra DiBK strykes kravet til at eventuelle parkeringsplasser på terreng skal regnes inn i BYA med 18 m² per parkeringsplass. Dette innebærer at det i tillegg til bebygd areal på 16 % vil være mulig å etablere inntil to bilparkeringsplasser på terreng. Disse kan ikke være overbygget. Forholdet er nærmere beskrevet i kapittel 5.3.3 under bestemmelsen om parkering.

Høyder

Til offentlig ettersyn var det foreslått å redusere tillatte høyder for bygninger med saltak, og en nedjustering av nederste gesimshøyde for bygninger med pulttak, fra gjeldende høydebestemmelser i dagens småhusplan. Hensikten med en slik justering var å sikre at bebyggelsen får høyder som ivaretar småhuskarakteren og høydevirkningene mot omgivelsene, samtidig med at begrensningen ville kunne legge til rette for økt innvendig romhøyde, og dermed styrke bokvaliteten i nye boliger. Dette var begrunnet med at dagens tillatte høyder for bygg med saltak legger til rette for en loftsetasje i tillegg til to fulle etasjer. Loftsetasjen oppnår da i liten grad tilstrekkelig høyde for godkjent oppholdsareal, og vi argumenterte med at loftene da blir arealer med lav bokvalitet. Når bebyggelsen

oppføres med loftsetasje, vil de to underliggende etasjene heller ikke kunne oppnå en romhøyde på over 2,4 meter, tilsvarende minstekravet for rom for varig opphold. Med foreslått reduksjon i tillatte høyder, ønsket vi å legge til rette for at boligene i større grad prosjekteres med romhøyde ut over minstekravet og på den måten bidra til styrket bokvalitet.

I tillegg til at boligene får lavere bokvalitet, fremstår bebyggelsen med loftsetasjer som treetasjes bygninger, som i store deler av planområdet bryter med karakteren.

Det er mange innsendere som uttaler seg om den foreslåtte innskrenkningen av tillatte høyder, blant både privat- og fagpersoner. Synspunktene er sprikende, da mange er glade for lavere høyder på fremtidig bebyggelse. Samtidig påpeker mange at loftsetasjene er verdifulle arealer selv om deler av dem ikke er godkjent for varig opphold. Mange påpeker at bestemmelsen vil føre til økt bruk av flate tak.

På bakgrunn av innspillene, har PBE gjort en ny vurdering av høydebestemmelsen. Når det gjelder at bestemmelsen vil føre til mer bebyggelse med flate tak, er PBE ikke enig i denne vurderingen. Sett opp mot bestillingen av revidert småhusplan, vurderer vi imidlertid at begrensningen ikke er sentral for å oppnå målsettingene med revisjonen. Selv om toetasjes bebyggelse er mer i tråd med småhuskarakteren, ser vi at andre sider ved vår begrunnelse for å redusere tillatte høyder i mindre grad er rettet mot føringene i bestillingen. Det er ikke tilstrekkelig begrunnet å legge begrensninger på høyder for å legge til rette for økt romhøyde når dette har minstekrav i loven, og økt innvendig bokvalitet ikke er trukket frem som sentralt tema i bestillingen. Derfor endres tillatte høyder i planforslaget tilbake til høydebestemmelsene i gjeldende plan.

Grøntarealer og vegetasjon – blågrønn faktor

Til offentlig ettersyn foreslo vi å ta inn en ny bestemmelse i planen som stiller krav til at eiendommen skal tilfredsstille kravet til blågrønn faktor i kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor. Blågrønn faktor er et verktøy som skal sikre vegetasjon, biologisk mangfold og overvannshåndtering i byggeprosjekter. Oslo kommune har i dag en gjeldende norm for blågrønn faktor, men denne er ikke gjort gjeldende gjennom krav i dagens småhusplan. Parallelt

med arbeidet med revisjon av småhusplanen, har Oslo kommune jobbet med å revidere normen for blågrønn faktor. Normforslaget har vært på høring, og vil sendes til politisk omtrent samtidig med at forslag til revidert småhusplan sendes til politisk behandling.

Kommunens arbeid med revisjon av normen og småhusplanen har vært samordnet, for å sikre at normen i større grad enn i dag også tilpasses småhusbebyggelse.

Statsforvalteren påpeker rettslige utfordringer som kan oppstå ved at planbestemmelsen henviser til en fremtidig norm. For å unngå slike utfordringer endrer vi bestemmelsen til å henvise til den konkrete normen for blågrønn faktor, da denne har vært utformet i samordning med forslag til revidert småhusplan og også sendes til politisk behandling parallelt med småhusplanen. Det er sannsynlig at normen vil ha vedtaksdato når småhusplanen blir vedtatt. Av hensyn til forutberegnelighet, fastsettes også kravet til normtall direkte i planen. Ved oversendelse til politisk behandling lyder bestemmelsen «*For tiltak der det er krav om utomhusplan, skal eiendommen oppnå et normtall på 1,0 ved utregning i Oslo kommunes regneark for blågrønn faktor for småhusbebyggelse datert xx.xx.xxxx.*» Det vil altså være behov for vedtak og oppdatering av dato i bestemmelsene før vedtak av revidert småhusplan.



Bevaring av store trær

Til offentlig ettersyn foreslo vi endringer i trebestemmelsen fra gjeldende plan, med hensikt å styrke trevernet gjennom tydeliggjøring av vernet og dermed sikre mulighetene for bevaring av store trær. I bestemmelsen var unntak fra vernet begrenset til at kommunen etter skriftlig forespørsel kan gjøre unntak dersom det dokumenteres at trær utgjør en fare for liv, helse eller betydelig skade på materielle verdier.

Statsforvalteren skriver i sin uttalelse at det er grunn til å anta at kommunens bestemmelse om trevern slik den er foreslått, fortsatt vil kunne by på vanskelige utfordringer på enkeltsaksnivå. Blant befolkningen er synet på det sterke trevernet svært delt.

PBE har vurdert bestemmelsen på nytt, og gjort noen endringer. Vi ser at unntaket fra vernet for trær som utgjør en risiko vil føre til at kommunen mister kontroll med trevernet. Fordi slike trær er unntatt fra vernet, kan kommunen ikke kreve at det sendes inn dokumentasjon for å få tillatelse til å felle treet. Dersom det er dokumentert at treet utgjør en risiko, er treet ikke omfattet av vernet. Kommunen ville kunne kreve dokumentasjon ved tilsyn, men dette gjennomføres sjelden og det ville være nødvendig at kommunen ble tipset om ulovlighet. For å ikke miste kontroll med trevernet, mener vi at det er mer hensiktsmessig at trær som utgjør en risiko håndteres som etter gjeldende plan.

På bakgrunn av forholdet mellom trevernet, krav til forutberegnelighet og byggeretten, har vi tilført unntak i bestemmelsen for trær som er til hinder for en utnyttelse av eiendommen på 16 %.

Kravet til erstatningstrær tas ut av bestemmelsen, da unntaket fra vern for trær som utgjør risiko er fjernet. Trær som vil tillates felt for å oppnå et bebygd areal på 16 %, vil sannsynligvis i de aller fleste tilfeller stå på eiendommer hvor det står mange trær. Krav om erstatningstrær fremstår da som lite rimelig.

Etter offentlig ettersyn er bestemmelsens første ledd ytterligere spisset og presisert i ordlyden for å oppnå en klar og entydig bestemmelse.

I tillegg er kravet om hvordan trær skal håndteres i bygg- og anleggsfasen flyttet til bestemmelsen om bevaring av store trær.

Terrenginngrep

I henhold til høringsforslagets terrengbestemmelse skal minimum 65 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep. Dette gjelder også i bygge- og anleggsfasen. Statsforvalteren påpekte i sin høringsuttalelse at bestemmelsen kan motvirke det grunnleggende formålet i planen, og at den kan motvirke muligheter for god overvannshåndtering eller andre viktige forhold på eiendommene. PBE mener at kravet i seg selv vil være et godt tiltak for overvannshåndtering, da bevaring av eksisterende terreng, jordsmonn og vegetasjon gir bedre vekstforhold og infiltrasjonsevne. På bakgrunn av høringsuttalelser vurderer vi likevel at det kan bli noe knapt med areal hvor det tillates inngrep i terrenget når dette er begrenset til 35 % av eiendommen. Av hensyn til opprettholdelse av

mulighetene for utvikling av eiendommene i tråd med reguleringsformålet, har nivået på kravet til inngrepsfritt areal derfor blitt justert. I det endelige planforslaget justeres bestemmelsen til at minimum 60 % av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep.

Bestemmelsens punkt 2 om at det ikke tillates terrenginngrep som muliggjør en annen høyde plassering enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tas ut av planen. Dette er en videreføring av bestemmelse i gjeldende plan, men med forenkling og presiseringer da den i dag ikke fungerer som en klar avslagshjemmel. Behovet for å videreføre bestemmelsen, var knyttet til forslaget om å senke tillatt møne- og gesimshøyde for bygg med saltak da vi så at dette kunne motivere til å legge bygningene lenger ned i terrenget. Bestemmelsen ville kunne motvirke dette, men vi ser at også ny formulering vil gi utfordringer som avslagshjemmel da for eksempel ikke er entydig hva som menes med «eksisterende topografi». Når høydebestemmelsen tillegg endres tilbake til reglene i gjeldende plan, tror vi at behovet for en slik bestemmelse også blir mindre. Bestemmelsen tas derfor ut av planforslaget.

Størrelse på uteoppholdsareal

I høringsforslaget var det krav til minimum 200 m² uteoppholdsareal for eneboliger, og minimum 150 m² per boenhet for to- og tremannsboliger. Etter en ny vurdering etter høringen, ser vi ikke grunn til at det skal være differensierte krav til uteoppholdsareal for ene- og flermannsboliger. Kravet settes derfor likt per boenhet i alle boligtyper. Videre mener vi at kravet om at minimum 60 % av tomtens areal skal være grøntarealer ivaretar grønne kvaliteter på tomtene. Minimum 150 m² avsatt til uteoppholdsareal per boenhet vurderes derfor som tilstrekkelig. Kravet til minimum 50 m² uteoppholdsareal for sekundærleiligheter er uendret.

Plassering av tiltak nær bevaringsverdig boligbygning

Med hensikt å sikre et romslig uteareal foran hovedfasader til bevaringsverdige boligbygninger, var det foreslått et krav til offentlig ettersyn om avstand på 15 meter til fasaden ved plassering av tiltak, og videre at tiltak skal plasseres slik at hovedfasadenes synlighet fra vei ivaretas. Bevaringsverdig boligbygning ble definert som boligbygninger oppført før 1945.

Kravene om avstand og synlighet fra vei endres til å

gjelde for boligbygninger med formelt vern. Definisjon av bevaringsverdig boligbygning blir overflødig med denne endringen, og blir derfor strøket fra planen, ref. tabell over bestemmelser som tas ut av planen.

Fordi øvrige bestemmelser om bevaringsverdig bebyggelse tas ut av planen, flyttes bestemmelsen om plassering av tiltak nær formelt vernede boligbygninger til bestemmelse nr. 4 om plassering av bebyggelse.

Dokumentasjonskrav

Ved offentlig ettersyn var dokumentasjonskrav fremstilt i to deler, der første del omfattet dokumentasjonskrav ved søknad om alle tiltak som berører utearealer. Andre del omfattet dokumentasjonskrav ved søknad om tiltak som berører spesielle forhold. For første del skulle de aller fleste av kravene oppfylles ved søknad om rammetillatelse. Videre er det spesifisert i bestemmelsen at «der kommunen finner det nødvendig, kan det kreves ytterligere dokumentasjon. For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.»

I mange av høringsuttalelsene er det påpekt at det er uforholdsmessige dokumentasjonskrav som gir betydelige kostnader for tiltakshaver, og mange ber om at flere av kravene flyttes til søknad om igangsettingstillatelse når det er klart at det er gitt tillatelse til å bygge.

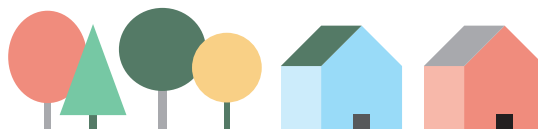
PBE har vurdert dokumentasjonskravene på nytt etter høringen. Vår vurdering er at det ut fra spesifiseringen om at kommunen kan kreve ytterligere dokumentasjon eller forenkle kravene til dokumentasjon, fremstår som vilkårlig når dokumentasjonskravene vil gjelde. I tillegg vil dokumentasjonskravene i mange tilfeller være uforholdsmessig tyngende for tiltakshaver. Bestemmelsen endres derfor ved at nevnte spesifisering byttes ut med følgende innledende formulering: «Søknad om rammetillatelse for tiltak som endrer utearealer skal, i de tilfeller dokumentasjon er relevant og nødvendig i den konkrete saken, inneholde:». Fordi planen regulerer fremtidige tiltak som ikke er kjent ved utarbeidelse av plan, lar det seg ikke gjøre å være mer konkret på når kravene slår inn. Det er imidlertid spesifisert at det i alle byggesaker skal gjøres en konkret vurdering av hvorvidt hvert enkelt dokumentasjonskrav er nødvendig og relevant i saken. Dette vil ikke nødvendigvis henge sammen med tiltakets størrelse eller omfang.

Videre er de påfølgende dokumentasjonskravene videreført med noen språklige presiseringer. Det er også PBEs vurdering at dokumentasjonskravene må være oppfylt til rammetillatelse når de er vurdert å være nødvendige og relevante i den konkrete saken, da det vil være avgjørende for å vurdere om tiltaket kan få en slik tillatelse.

Når det gjelder dokumentasjonskravene til tiltak som berører spesielle forhold, er samtlige tatt ut av planforslaget enten fordi hensynet er dekket av annet lovverk eller fordi vi ser at dokumentasjonen vil ha lite å tilføre til saksbehandlingen.

Definisjon av nærområde

Definisjon av nærområde er relevant for bestemmelser om plassering av tiltak i enhetlig eller delvis enhetlig bebyggelsesstruktur. Forslaget til definisjon ved offentlig ettersyn var en videreføring av bestemmelsen i gjeldende plan. I planbeskrivelsen til offentlig ettersyn står det at bestemmelsen fungerer godt i saksbehandlingen, og at den inneholder en nødvendig sikkerhetsventil ved at nærområdet kan utvides eller innskrenkes ved behandling av konkrete byggesaker. PBE ser likevel at det gir uforutsigbarhet knyttet til hvordan relevante bestemmelser vil slå ut (4.1, 4.2 og 4.3) når definisjonen gir kommunen anledning til å «fastsette et utvidet eller innskrenket nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng». For å øke forutsigbarheten, har vi fjernet kommunens anledning til å definere nærområdet konkret i spesielle tilfeller. Når denne muligheten faller bort i saksbehandlingen, har det vært nødvendig å spisse definisjonen med nytt forholdstall og tomteutvalg for å kunne ivareta enhetlig bebyggelsesstruktur på én side av vei. Erfaringsmessig er det sjelden like strukturer på begge sider av veien. Med utgangspunkt i dagens definisjon, men uten muligheten til å utvide eller innskrenke området på bakgrunn av en konkret vurdering av lokale forhold, vil relevante bestemmelser ikke kunne ivareta enhetlig bebyggelsesstruktur i disse tilfellene.



7.1.3 Nye bestemmelser

Tabellen nedenfor viser en bestemmelse som er tatt inn i planforslaget etter offentlig ettersyn og en begrunnelse for at den legges til i planen.

Ny bestemmelse (Nr. henviser til struktur i endelig planforslag)	Begrunnelse
4.3 Ny bebyggelsesstruktur innenfor områder med enhetlig eller delvis enhetlig bebyggelsesstruktur	Bestemmelsen er nødvendig for å kunne skape ny bebyggelsesstruktur, eller videreføre en allerede påbegynt ny bebyggelsesstruktur, i områder med lav utnyttelse og hvor det er hensiktsmessig å fullføre eller å etablere en ny bebyggelsesstruktur.



7.2 Endringer i plankartet

På bakgrunn av innsigelsen fra NVE, høringsinnspill fra Byantikvaren og en egen gjennomgang av PBE, er plankartet oppdatert med eksisterende hensynssoner for energianlegg og automatisk fredete kulturminner, bestemmelsesområder for automatisk fredete kulturminner og diverse sikringssoner innenfor planområdet. Tilhørende bestemmelser er lagt til i planen under Bestemmelser til hensynssoner og Bestemmelser til bestemmelsesområder. Begrensningene som følger av bestemmelsene for de ulike sonene er ikke resultat av dette planarbeidet, men gjelder uavhengig av småhusplanen. Videre er kartet oppdatert ved at områder innenfor småhusplanen som er omfattet av reguleringsplaner vedtatt i etterkant av høringen er tatt ut av plankartet. Oppdateringen gir med andre ord et korrekt plankart i henhold til gjeldende situasjon, og medfører ingen nye begrensninger for eiendommene som er berørt av bestemmelsesområdene, hensyns- eller sikringssonene.

7.3 Endringer i planbeskrivelsen

I tillegg til at planbeskrivelsen er endret i tråd med endringer i bestemmelsene, er planbeskrivelsen endret for ytterligere å belyse konsekvensene av planforslaget. Utdypende beskrivelse av konsekvensene er særlig å finne i kapittel 5.4 om konsekvenser av samvirket mellom bestemmelsene og kapittel 5.5 om overordnede virkninger for miljø og samfunn. For de bestemmelsene som vil kunne oppfattes som særlig inngripende i den private eiendomsretten, er bestemmelsenes nødvendighet og forholdsmessighet utdypet under den enkelte bestemmelse.

Vedleggsliste

- Reguleringsbestemmelser
- Sammenfattede høringsuttalelser med PBEs tematiske kommentarer
- Originale høringsuttalelser til offentlig ettersyn
- Sammenfattede innspill til varsel om oppstart med PBEs kommentarer
- Originale innspill til varsel om oppstart
- Koding og visualisering av hørings svar til varsel om oppstart
- Anbefalinger fra et borgerpanel
- Notat om ROS-analyse (Norconsult)
- Mulighetsstudie Morfeus Arkitekter
- Skisseprosjekter – R21 Arkitekter
- Tilbakemelding – R21 Arkitekter
- Plankart oversikt
- Plankart delområder 1-20





Oslo

Plan- og bygningsetaten

Oslo Kommune

Plan- og bygningsetaten

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Telefon: +47 21 80 21 80

oslo.kommune.no/plan-og-bygningsetaten

Foto forside: Oslo kommune

Illustrasjoner: Oslo kommune