

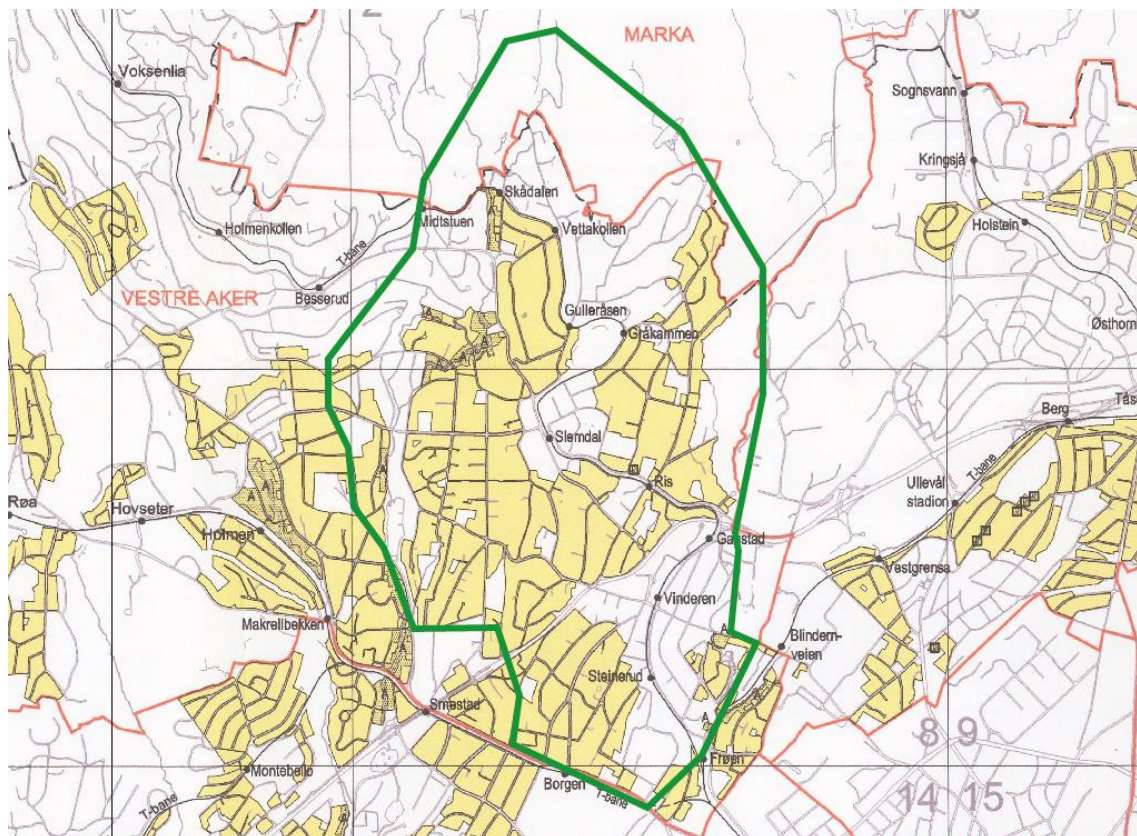


Oslo, 16. august 2021

Innspill til: Sak. nr. 202102096

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Ris vel representerer husstander i området som strekker seg langs Holmenkollbanene mellom Frøen og Midtstuen (fra og med Steinerud til og med Midtstuen stasjoner), og mellom Holmenkollveien og Sognsvannsbekken. Småhusplanens bestemmelser gjelder for store deler av byggeområdet innenfor vellets område og vi er derfor interessert i å bidra med innspill til den varslede revisjonen av småhusplanen.



Figur 1: Omfanget av Småhusplanens areal innenfor vellets geografiske avgrensning (grønn linje).

BAKGRUNN FOR INNSPILLET

Fremdeles er det mange tomter som ikke er utbygget opp til det planen tillater av utnyttelse. Disse blir i mange tilfeller solgt til utbyggere som ønsker å utvikle eiendommene med nye enheter. Stigende boligpriser og høy attraktivitet blant barnefamilier for småhusområdene fører til at det er økonomisk lønnsomt å rive godt fungerende boliger for å få inn nye kvadratmetere og flere boligenheter.

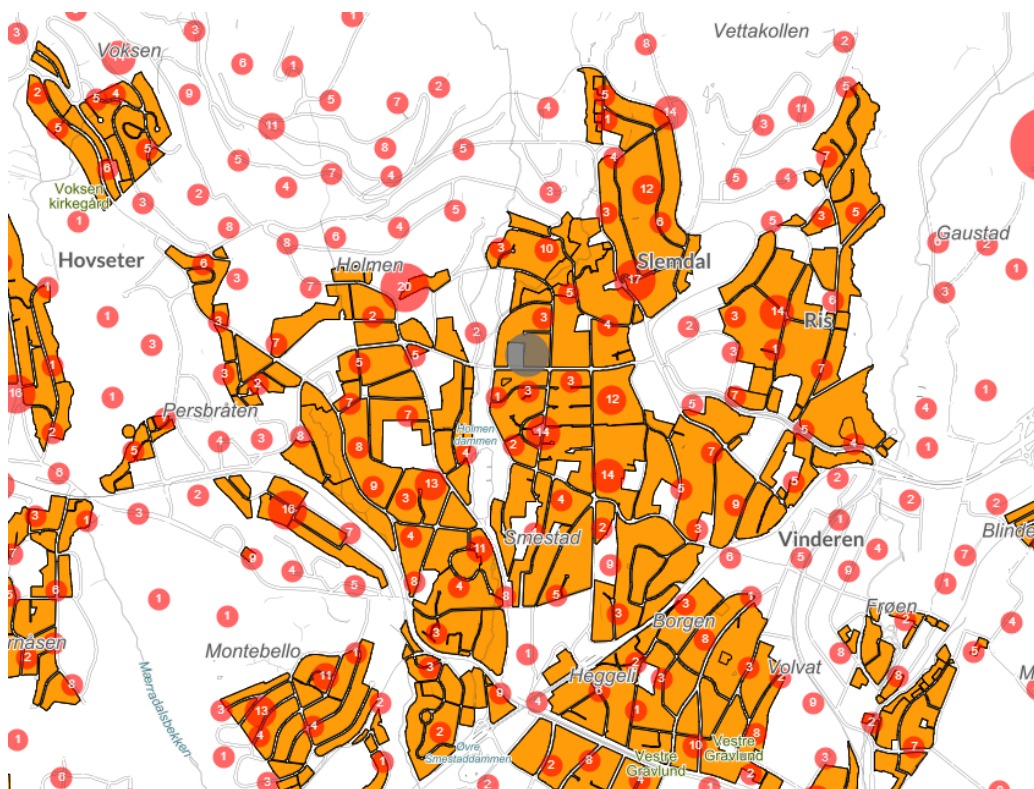
Mange av våre medlemmer som bor innenfor planen erfarer at det foregår en omfattende utbygging og fortetting innenfor småhusplanen. Dette gir utfordringer for naboforhold, interessemotsetninger, grøntområder, uteoppholdsarealer, trafikksikkerhet, støy, sosial infrastruktur, ressursbruk og naturmangfold.

Det pågår samtid planarbeid rundt Slemdal stasjon på deler av småhusplanen for å tilrettelegge for høyere utnyttelse i nærhet til senteret og T-banen. Det skaper usikkerhet for naboer som grenser til planområdet når det er planer om framtidige blokker i flere etasjer enn det småhusplanen tillater.

Intensjonene med revisjonen er bedre ivaretagelse av trær og vegetasjon, mindre terrengingrep, samt å forenkle bestemmelsene.

Ris Vel deler intensjonene med revisjonen, men mener det er flere utfordringer med planen som bør vurderes når planen nå skal revideres. Ut fra vår kjennskap til planen er den detaljert på de punktene som skal revideres og vi mener at en mer konsekvent etterfølgelse av planens bestemmelse vil i større grad ivareta intensjonene i planen. Her bør det derfor også se på praksis i saksbehandlingen hos PBE. Det er vår oppfatning at det er de mykere eller ikke materielle verdiene som lettest blir tilsidesatt.

Ris Vel oppfordrer PBE å vektlegge veilederen til planen mer konsekvent, og om mulig opprette en bredere sammensatt gruppe som kan vurdere tvilstilfeller for vedtak.



Figur 2: Utklipp fra sakinnsyn som viser pågående byggesaker

FORTETTING ELLER VERN?

Byggingen innenfor småhusplanen oppfattes som svært negativt for mange. Slik planen blir praktisert er det uklart hvilke verdier den skal ivareta. I revisjonsarbeidet må intensjonene for planen klargjøres. En plan som skal favne så store områder av Oslos byggesone må i større grad se på de lokale forholdene når det skal velges mellom vern eller fortetting. Samtidig må også verdiene til den enkelte tomteeier tas hensyn til. Salgsverdien på boliger blir ofte satt ut fra potensiale for utbygging iht. planen. Hvis planens intensjon er vern er det for mange beboere uforståelig at det foregår så omfattende utbygging som i dag. Tydeligere intensjoner med planen kan føre til større forståelse blant naboer og gi færre konflikter i byggesaker.

OMRÅDET TRENGER ANDRE FORMÅL ENN BOLIG.

Ris Vel opplever ikke at utbyggingen innenfor småhusplanen blir godt nok koordinert med utbygging av skoler, kapasitet på fritidsaktiviteter og annen sosial infrastruktur. I arbeidet med revisjonen ber vi derfor om at av etaten utføres mer lokale studier av hva som kan forventes av utbygging innenfor småhusplanen og koordinerer dette med tilbudet som eksisterer for skoler og fritidstilbud. Kommuneplanen 2015- 2022 anslår at det innenfor småhusplanen kan fortettes med 4000 nye boliger. Det er grunn til å tro at dette potensiale vil øke med høyere boligpriser, og vi ønsker derfor at dette tallet vurderes for den enkelte bydel.

STEDELIGE HENSYN

En viktig intensjon med planen er tilpasning til områdets karakter og kvaliteter. Det er bla. bestemmelser om å tilpasse takform og proporsjoner til eksisterende bebyggelse. Til tross for dette er det et utall stilarter og bygningsformer som blir bygget. Disse gjenspeiler trender og den enkelte utbyggers preferanser og byggesystemer. Sveitserhuset kan miste både sin kulturhistoriske og miljømessige verdi hvis det skal omgis av mindre nybygg i minste lovlige avstand. Ofte blir det bygget eneboliger som ikke bidrar med variasjon i boligtyper innenfor planen.

En viktig del av hensynet til stedet er også hensynet til beboernes oppfatning og interesser. Det bør være en intensjon ved revisjonen av planen at nabolagets synspunkter i større grad blir hørt og ivaretatt i utformingen.

PARKERING OG TRAFIKK

I bestillingen fra byrådet blir det særlig nevnt konsekvenser av evn. endret parkeringsnorm. Mange barnefamilier er samtidig avhengig av bilhold for daglige gjøremål.

Fortetting etter småhusplanens bestemmelser og økt bilhold har ført til økt trafikk i småveier og mer parkering i gater spesielt utenfor Ring 3 og bomringen. Økt trafikk og et mer uoversiktlig trafikkbilde har i mange veier ført til mindre plass til fotgjengere og en utrygg skolevei.

I områder innenfor planen med få felles uteoppholdsarealer oppleves dette som et tap av tidligere areal for lek og møter. Når det samtidig blir bygget med mindre hager som privatiseres ytterligere med gjerder og hekker gir det en negativ konsekvens for felles møteplasser og uteoppholdsarealer.

I forbindelse med revisjon av planen må også trafikk og parkering vurderes opp mot gangvennlighet, plass for nabomøter og sikkerhet. Veiene innenfor planen er ofte det eneste offentlige areal i nabolaget og deres funksjon som gate må ivaretas bedre

VEGETASJON OG MILJØHENSYN

Våre medlemmer erfarer at det ved utbygging etter småhusplanen foregår store terrenginngrep og masseuttak med fjerning av eksisterende vegetasjon. Selv om et tre bestemmes bevart i utbyggingsfasen, kan det samme treet felles når noen har kjøpt eiendommen. Et eksempel på dette er felling av et flott blodbøketre i krysset Dalsveien/Stasjonsveien. De få trærne som blir stående igjen har stor verdi for opplevelser, overvannshåndtering, luftkvalitet og dyreliv. men det er ikke nok til å ivareta sammenhengene grøntarealer som tidligere ble ivaretatt med eldre og frodige hager. Planens bestemmelser må i større grad ivareta trær, naturmangfold og sammenhengende grøntområder.

Det er vanskelig å finne generelle reguleringsbestemmelser for bevaring av trær for et så stort område som også tar hensyn til rettferdighet og forutsigbarhet for den enkelte tomteeier. En løsning kan være at det ved tomtegrenser må avsettes arealer til vegetasjon. Disse område kan samtidig gi plass for smett og stier til bruk av nabolaget. En annen løsning er å gjennomføre lokale studier og avgrense arealer til vegetasjon i planen.

Begge disse løsningene er drastiske tiltak på privat grunn. Det bør derfor vurderes hvordan det kan gis premiering for bevaring av grønt og felles uteoppholdsareal ved utbygging.

OPPSUMMERING

Småhusplanens bestemmelser har økonomiske konsekvenser for tomteeiere innenfor planen og det må derfor finnes løsninger som er rimelige og som ikke forringer verdier.

Samtidig utgjør småhusplanens arealer en viktig ressurs for Oslo. Det har fra byrådet blitt lagt vekt på å få en mer miljøvennlig by, dette bør i større grad også gjelde småhusområdene. Her har byrådet mulighet til å jobbe for forstedene, og vise hvordan denne boformen kan være miljøvennlig og på en god måte supplerer den tette byen. For å få til det, må politikere få med seg beboere i området. Eneboligen er fremdeles den mest vanlige boformen i landet og Oslo har mulighet til å gå foran og vise hvordan småhus også inngår som en del av lavutslipps samfunnet.

Våre innspill oppsummert i punkter:

1. Dagens bestemmelser om vegetasjon og terrengendringer må følges opp i behandlingen av byggesakene.
2. Planens intensjoner må framkomme tydeligere i bestemmelsen og vurderes opp mot lokale forhold innenfor forskjellige deler av planområdet.
3. Planen må koordineres mot sosial infrastruktur og tilbud til eldre, barn og unge, innenfor den enkelte bydel eller skolekrets.
4. Hensynet til naboer til områdeplanen for Slemdal må ivaretas spesielt.
5. Eksisterende beboeres meninger er et viktig element ved stedstilpassningen. Det må legges mer vekt på innspill fra nærområdet og merknader fra naboer for å skape gode naboskap og demokratiske prosesser.
6. Veier innenfor planen må ivareta møteplass, gangtrafikk og sikker skolevei.
7. Naturmangfold, stedlige kvaliteter og miljø må ivaretas bedre innenfor planområdet.

Ris Vel håper våre innspill kan være nyttige i det videre arbeidet med planen. Vi ønsker å bidra i den videre utformingen av revisjonen. For å etablere en felles forståelse av utfordringene i områder innenfor planen vil vi gjerne stille på befaringer med kommunale etater og beslutningstaker.

Med vennlig hilsen

Ris Vel ved Lars Martin Dugstad