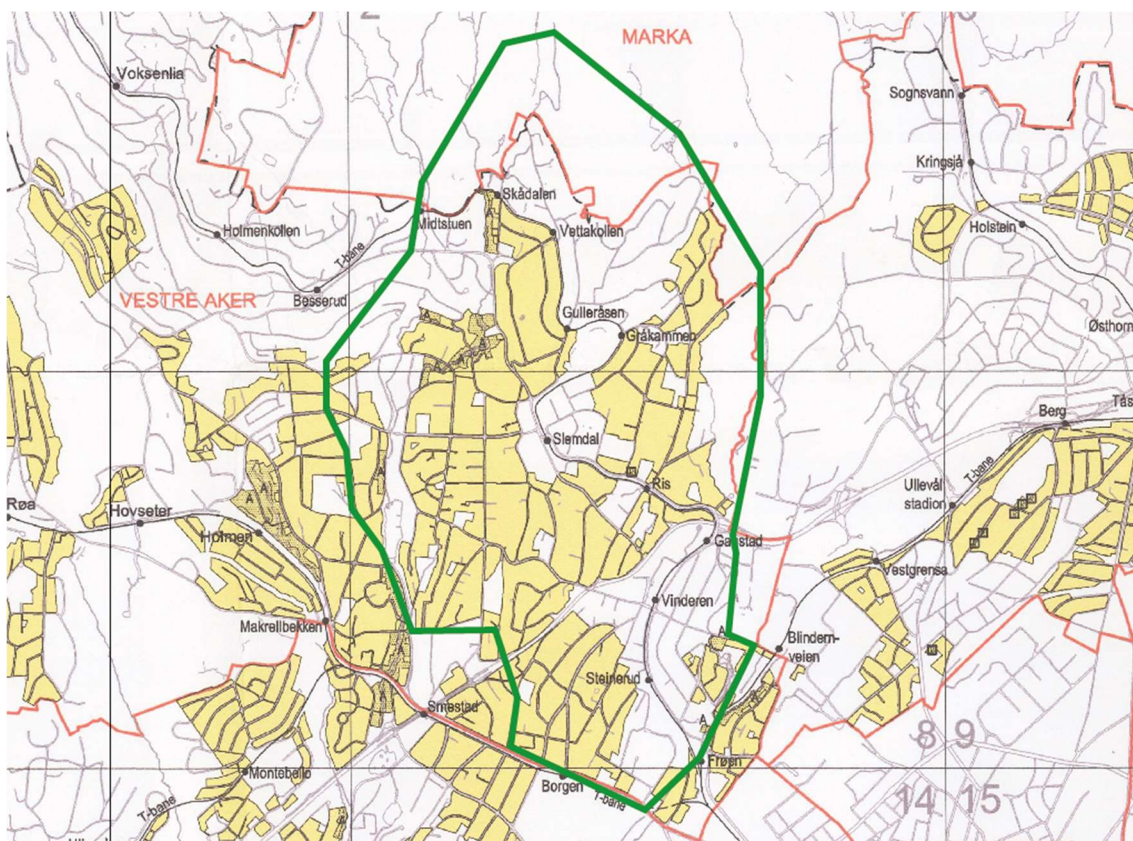




Merknader til offentlig ettersyn: Sak. nr. 202102096

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 bli hørt i forbindelse med revisjon av småhusplanen.



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

INNSPILL TIL OPPSTART AV PLANARBEIDENE

I forbindelse med varsel om varsel om oppstart ble det i august 2021, sendt inn merknader på følgende 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 for å skape gode naboskap og demokratiske prosesser.
6. Veier innenfor planen må ivareta møteplasser, gangtrafikk og sikker skolevei.
7. Naturmangfold, stedlige kvaliteter og miljø må ivaretas bedre innenfor planområdet.

INNSPILL TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Vi har noen kommentarer på punkter hvor vi ser at planen kan få uheldige og tilfeldige konsekvenser:

1. Parkering: Dersom det ikke lenger skal stilles krav om parkering på egen tomt, er det fare for økt bilparkering i smale villaveier. Fremkommeligheten utgjør allerede i dag en sikkerhetsrisiko for gående å syklende.
2. Utleiedel: Vi er kjent med at det i mange nye boliger innenfor småhusplanen legges til rette for utleie av deler av boligen. Det skaper et høyt press på sosiale tjenester, veier og kollektivtransport. Planens definisjon av boenhet skal forhindre denne praksisen.

Vi er spørrende til om hvordan dette kan fungere. Installasjon av kjøkken innenfor en bruksenhet, er definert som enkle installasjoner og ikke søknadspliktig. Det vil derfor alltid være mulig å etablere «boenheter», uten at det vedkommer bygningsmyndighetene. Det er ikke i seg selv negativt at flere personer deler på arealer, men problematisk når det er i strid med intensjoner i planen.

3. Tomtestørrelse: Maks størrelse på 600 kvm pr. boenhet virker lite hensiktsmessig i et område hvor tomtestrukturen allerede er etablert. Det vil kunne ha uheldige konsekvenser ved at boligens størrelse blir bestemt ut fra tomten og ikke etter boligbehovet. I planbeskrivelsen virker det heller ikke som om det er tatt høyde for at en slik bestemmelse kan føre til at det vil være flere som ønsker å slå sammen tomter for å gi de en ny oppdeling som passer bedre med bestemmelsene. Det vil potensielt gi mange flere enheter enn det som er estimert innenfor planens arealer.

Slik vi leser bestemmelsene vil planen favorisere eneboliger, selv om vi vet at sammenbygde enheter gir lavere klimaavtrykk både i bygging og i drift. Planen burde istedet gi fordeler til nye sammenbygde enheter og deleløsninger som kan gi mer miljøvennlige bygg og større

grønt- og uteoppholdsarealer. En mulighet er at det etableres en egen minimums tomtestørrelse for sammenbygde to- og tremannsboliger.

Ris Vel vil gi sin støtte til den reviderte planen. PBE har etter vår vurdering tatt tak i svært mange av våre innspill til revisjonsarbeidet fra i høst. De løsningene som nå er foreslått vil etter vår oppfatning gi en fornuftig utvikling av småhusområdene.

Med vennlig hilsen

Ris Vel ved Lars Martin Dugstad