

Plan- og bygningssetaten

Vahls gate 1
0187 Oslo
postmottak@pbe.oslo.kommune.no



BOLIGPRODUSENTENE

Deres ref. 202102096

Deres brev av:6.4.2022 Vår ref. MG/LJH

Dato:30.5.2022

FORSLAG TIL REVISJON AV SMÅHUSPLANEN - HØRINGSSVAR FRA BOLIGPRODUSENTENES FORENING

Boligprodusentene viser til forslaget om revisjon av småhusplanen som ble sendt på offentlig ettersyn 6.4.2022 fra Oslo kommune ved Plan- og bygningssetaten (PBE), med høringsfrist 30.5.2022. Her følger Boligprodusentenes høringssvar.

PBE viser til at kommuneplanens samfunnsdel framhever Oslos småhusområder som en viktig del av en variert boligstruktur i byen. Videre at man skal sørge for et sterkere vern av de historiske og grønne verdiene, samt legge til rette for klimavennlig utbygging når det skal bygges innenfor småhusplanen.

BOLIGPRODUSENTENES VURDERING

PBE opplyser at det bygges i gjennomsnitt 330 nye boliger innenfor småhusplanen årlig. For Boligprodusentene utarbeider Prognosesentret AS hver måned boligstatistikk som viser solgte og faktisk igangsatte nye boenheter i Norge. Statistikken viser at det ble igangsatt 2 728 boenheter i Oslo i 2021, at småhusplanen stod for ca. 12 prosent av enhetene. Dette er en betydelig del av kommunens boligforsyning.

Vi er enige med kommunen i at den største veksten av nye boliger ikke skal skje i småhusområdene, men vi mener potensialet for fortetting i småhusområdene er større en det forslaget legger opp til. Vi mener at småhusbygging er viktig for å sikre variert boligforsyning og sosial bærekraft. Småhusene er også viktig for å legge til rette for at barnefamilier ønsker å bo i Oslo og ikke flytte ut.

PBE skriver at "*reduksjonen av utbyggingsmulighetene vil kunne føre til en vesentlig reduksjon av nye småhus i byen*". Forslaget forsterker videre det sosiale klasses skillet på boligsektoren, jfr. etatens eget utsagn om at planen vil "*gi konsekvenser for befolkningssammensetningen*". Når etaten ikke kan anslå hvor mange færre boliger som vil bli bygget som følge av forslaget, blir vi svært bekymret for hvilke konsekvenser dette vil få for boligforsyningen i Oslo.

Boligprodusentene støtter ikke forslaget slik det foreligger. Vi mener at det er behov for mer utredning, og at revidert forslag må sendes på ny høring.

Vi peker på følgende momenter:

- vi må fortsatt ha fortetting i småhusområdene, men mer skjønnsom og tilpasset fortetting,
- småhusplanen er for stor. Småhusplanen bør deles inn i mindre soner med spesifikke bestemmelser som er tilpasset de ulike områdene og ønsket utvikling
- barnefamiliene ønsker å bo i småhusområdene

- forslaget går alt for langt, er svært rigid og vil føre til svært begrenset utnyttning. Sumvirkningene av alle kravene er ikke utredet og vi lurer på i hvor stor grad det faktisk vil være mulig å bygge nye småhus i Oslo uten dispensasjoner

Behov for differensiering av områder

Boligprodusentene har forståelse for at Oslo kommune ønsker å endre nåværende småhusplan. Dessverre er det gjennomført nyere prosjekter som burde hatt bedre kvaliteter knyttet til tilpasning til nabobebyggelse, utearealer, tilpasning til eksisterende terreng m.m. Dette har bidratt til motstand mot fortetting i småhusområdene. Dette er svært uheldig, da Oslo er en attraktiv by i vekst. Boligprodusentene mener at Oslos borgere må forvente å bo tettere enn hva de gjorde for femti og hundre år siden, også i småhusområdene.

Boligprodusentene støtter kommunens ønske om revidering av småhusplanen blant annet for å bevare trær, vegetasjon og småhusområdenes karakter. Men det er viktig at også småhusområdene utvikles og utnyttes. Fortettingen bør fortsette, men mer skjønnsomt og med nødvendige justeringer. Utfordringene i småhusplanen løses imidlertid ikke med småflikking og justering av bestemmelser. Vi mener den største utfordringen med småhusplanen er at den er for generell, omfatter alt for mange eiendommer og områder med ulik karakter. Vi mener at områdene innenfor småhusplanen tåler forskjellig småhusbebyggelse og fortetting.

Småhusplanen ble først vedtatt i 1997 og omfatter et areal i overkant av 24 000 dekar fordelt på ca. 28 300 eiendommer. Planen har vært igjennom flere revisjoner, som hovedsakelig har vært flikking/endring av bestemmelsene. Årsaken til de forskjellige endringene har vært at kommunen mener at planen ikke har fungert etter intensjonene og at tilpasningen til eksisterende forhold ikke har vært god nok.

I planbeskrivelsen opplyser PBE at byrådet i sin bestilling av revideringen har bedt etaten om å legge til rette for at forslaget til revidert småhusplan kan vedtas i inneværende bystyreperiode. Videre at tidsrammen har satt begrensninger for revisjonsarbeidet, slik at etaten kun har hatt tid til å revidere de skriftlige bestemmelsene til småhusplanen. Det har ikke vært tid til å gjøre konkrete vurderinger av endringer i plankartet, fastsette byggegrenser, eller differensiere bestemmelsene for ulike områder innenfor småhusplanen etter lokale forhold. Det opplyses at slike endringer vil medføre omfattende tid- og ressursbehov, og at etaten ikke ville kunne løse det innenfor tidsrammen.

Boligprodusentene synes det er svært beklagelig at det ikke er satt av tilstrekkelig tid til en ordentlig gjennomgang av småhusplanen. Det er trist at man setter så store begrensninger på arbeidet som fører til at Oslo ikke får fortsette å utvikle sine småhusområder. Byen trenger det, slik at vi får bygd mer riktig, tilpasset de forskjellige områdene og bidratt til en mer variert boligforsyning. Oslo kommune bør løfte blikket og innse at planområdet er for stort og bestemmelsene for generelle til at planen vil fungere etter hensikten.

Det er veldig vanskelig å lage felles bestemmelser for store områder med ulike karakterer. Småhusområdene i Oslo burde derfor være delt inn i mindre soner med mer spesifikke bestemmelser som er tilpasset de ulike områdene og ønsket utvikling. I enkelte områder kunne man tillatte høy utnyttelse, kanskje opp mot 40 % BYA, mens andre områder vil tåle middels utnyttelse og noen områder må ha lav utnyttelse. Det viktigste er at man differensierer områdene etter hva som er bebygd i områdene i dag, og ønsket utvikling i forhold til hva man mener området kan tåle. Bevaring

av byens grønne preg bør fortsatt være førende for de ulike sonene/kategoriene, men med ulik vekting avhengig av de spesifikke forholdene.

Boligprodusenten anmoder Oslo kommune om å vurdere småhusplanen på nytt, dele småhusområdene inn i mindre soner med bestemmelser tilpasset de ulike områdene. Det bør legges opp til flere rekkehus, hagebyer, flermannsboliger, tun-bebyggelse og andre alternative boformer i sentrumsnære områder. Se til Rodeløkka, Ullevål Hageby, Giskehagen, Vålerenga og flere andre kompakte utbygde områder.

Barnefamilier ønsker å bo i småhusområdene

Det er særlig barnefamiliene som ønsker å bo i småhusområder. Ved å begrense tilførselen av nye boliger i småhusområdene, må man anta at disse eiendommene blir mer attraktive, prispresset øker og færre enn i dag vil få mulighet til å kjøpe bolig i småhusområdene.

For mange av disse barnefamiliene blir løsningen å flytte ut av Oslo, stikk i strid med de politiske ambisjonene om at barnefamilier skal kunne bli boende i samme område. Oslofamilier flytter til nabokommuner som Lillestrøm, Lørenskog, Ullensaker, Ås, Vestby og Nordre Follo. Dette vil føre til økt pendlerbelastning inn mot Oslo, og økt trykk på kollektivtransport og innfartsveier. Mens de fleste småhusområder i Oslo ligger i sykkelavstand til byens arbeidsplasser og kollektivtransport

Dersom vi klarer å legge til rette for mer rekkehus og småhusbebyggelse i Oslo, vil vi kunne beholde flere barnefamilier i byen. Hvis ikke vil det kun være en liten gruppe svært rike barnefamilier som har muligheten til å kjøpe seg et hus i småhusområdene i Oslo.

Oslo har behov for tett og lav urban småhusbebyggelse, slik at byen kan tilby kompakte boliger og gode bomiljøer til barnefamilier, og yngre. Småhusfortetting er fortsatt nødvendig for at byutviklingen skal kunne tilby flere boformer og muligheter enn det som ligger i blokkbaserte fortettingsregimer. Det årlige boligkjøperbarometeret, som er gjennomført av Norstat for Mesterhus, viser at kun 1 av 10 tobarnsfamilier ønsker å bo i leilighet.

Til selve forslaget

Lavere utnyttelse vil gi mindre press på småhusområdene og det vil bidra til at man tar mer vare på terreng, trær og småhuskarakteren. Men vi mener forslaget går alt for langt og at det er svært rigid, med en rekke kompliserte beregningsregler og detaljeringsgrad på millimeter nivå. God byutvikling trenger gode analyser og arkitektonisk formgivning, ikke matematiske formler.

Boligprodusentene mener at forslaget er alt for strengt, og at det ikke er utredet nok med tanke på tomtestørrelse, utnyttelse, parkering, høyder, avstander, terrenginngrep, bevaring av eksisterende bebyggelse, bestemmelser om trær m.m. Forslaget legger opp til at man med tomteareal på 1 199 m² kan oppføre en enebolig på over 460 m² BRA, mens det ikke er tillatt å oppføre tre rekkehus på 120 m² BRA. Boligprodusentene er redd for at forslaget vil føre til at vi får flere store eneboliger, svært eksklusive småhusområder og en mer usosial by. Det vil være svært uheldig.

I planbeskrivelsen opplyser PBE at det vil være ca. 2 100 eiendommer hvor det kan bygges minimum én ny hovedboenhet på eiendommen, og det kan totalt bygges ut ca. 2 800 nye hovedboenheter innenfor planområdet. I tillegg kommer mulighetene for sekundærleilighet i eneboliger, som også vil gi et boligtilskudd. Vi stiller spørsmål til om dette tallet kan være riktig? Staten har i e-post av

4.5.2022 til Andre Falchenberg vist til at det i anslaget i planbeskrivelsen ikke er tatt høyde for tilgjengelig BYA på eiendommene, avstand mellom bygninger o.l. Slik Boligprodusentene forstår svaret har etaten ikke vurdert sumvirkningene av alle kravene i forslaget i forhold til hva som er mulig å bygge ut.

Flere av endringene i forslaget vil føre til begrenset utnyttning av småhusområdene. I tillegg er summen av de forskjellige kravene så krevende og vil medføre at mange gode småhusprosjekter ikke kan realiseres. Før forslaget forelegges for politisk behandling, må det foretas en mer grundig konsekvensvurdering av hvordan de ulike innstramningene vil virke sammen og påvirke boligforsyningen. Særlig gjelder dette forslagene knyttet til tomtestørrelse, utnyttelse, parkering, høyder, avstander, terrenginngrep, bevaring av eksisterende bebyggelse og bestemmelsene om trær. I hvor stor grad er det mulig å bygge nytt uten dispensasjoner, slik forslaget foreligger nå?

Vi lurer også på hvilke konsekvenser det får for resten av Oslo at det skal være minimalt med fortetting i småhusområdene?

Merknader til enkelte bestemmelser

Boligprodusentene har valgt å kommentere noen bestemmelser i forslaget, men vi vil understreke at dette ikke er en fullstendig gjennomgang av alt. Vi mener forslaget om endring av småhusplanen må omarbeides vesentlig og det må gjøres flere utredninger, når dette er gjort bør revidert forslag om endring av småhusplanen sendes ut på høring.

Tomtestørrelse nr. 3.2

Krav til tomtestørrelse på minst 600 m² pr boenhet vil gi uheldige utslag. Det vil føre til at man får store eneboliger med betydelig lavere utnyttelse enn omkringliggende eiendommer. Eiendommene vil bli svært dårlig utnyttet og tomtearealet for ene-, tomanns- og tremannsboliger blir uforholdsmessig store. Dette vil også bli et problem for eksisterende bebyggelse, da det ikke vil være mulig å dele opp f.eks. en stor enebolig til en tomannsbolig når tomtearealet er på 1 199 m².

Foreslått tomtestørrelse gir unødvendige usosiale konsekvenser, som vi er overrasket at et rødgrønt byråd ønsker. Minste tomtestørrelse for eneboliger bør vurderes å være mindre, i tillegg bør det være mindre krav til tomteareal for boenhet nr. to og tre i flermannsboliger. Her bør det heller stilles krav til gode uteoppholdsarealer for boenhetene.

Tillatt utnyttelse nr. 3.3 og parkering 3.4

Forslaget innebærer en reduksjon av utnyttelsesgraden på en tomt med over 30 %, fra 24 % BYA til 16 % BYA. Dette er betydelig. Reduksjonen er delvis begrunnet i byrådets forslag om å fjerne kravet til minimum antall parkeringsplasser. Dersom man vil anlegge parkeringsplasser (i samsvar med maksimumskravet i forslag om ny parkeringsnorm) så skal parkeringsplasser på terreng medregnes i utnyttelsen med 18 m² per plass. Det stilles også krav til overdekket sykkelparkering som også skal medregnes i utnyttelsen.

Reisevanene har endret seg, flere bruker kollektivt, sykler eller går, og færre kjører bil. Men de fleste som kjøper boliger i småhusområdene ønsker parkering på egen eiendom, særlig barnefamiliene. Privatbilen brukes mindre på arbeidsreiser, men anses som nødvendig til ærender og aktiviteter for barn, fritidsreiser i helgene og på ferier. Boligprodusentene mener man vil være tjent med å hensynta behovet for parkering i småhusområdene, slik at man unngår for mye gateparkering.

Vi tror også det vil bli svært vanskelig for PBE å følge opp tillatt utnyttelse og krav til parkering. F.eks. et prosjekt godkjennes uten parkeringsplasser på terreng, men når boligen tas i bruk så parkerer man likevel på eiendommen. Vi tror det kan bli mange slike saker, det vil føre til unødvendige konflikter og vi kan ikke se at etaten har kapasitet til å følge slike ulovlighetsaker.

Tillatt utnyttelse bør økes, i tillatt utnyttelse må også parkering på terreng for biler og sykler hensyntas.

Høyder nr. 3.6

Tillatte høyder innskjerpes i forslaget. Vi mener at småhusområdene ikke vil forringes av å følge høydebestemmelsene i pbl § 29-4; tillatt gesimshøyde er 8 m og mønehøyde er 9 m. En lav gesims- og mønehøyde gir dårlig utnyttelse av boligens grunnflate, lavere innvendig takhøyde, mindre lys og luft i boligene.

Slik vi forstår planforslaget så ønsker man ikke tre etasjer over terreng innenfor planområdet. Vi mener dette kan løses ved at man i tillegg til bestemmelser om tillatt høyder også kan regulere antall etasjer over terreng.

Dersom man regulerer antall etasjer over terreng så bør tillatte gesims- og mønehøyder være lik høydebestemmelsen i pbl § 29-4. Det vil gi større arkitektonisk spillerom og man kan tilpasse boligbygget til lokale variasjoner i høyder og takform. Når det åpnes opp for at innvendig høyde kan være større enn minimumskravet på 2,4 m vil bokvaliteten bli bedre. Endring av høydebestemmelsen gir også mer rom for bærekraftige løsninger i forhold til vannbåren varme, isolasjon, energiløsninger og fremtidig utvikling.

Avstand mellom bygninger nr. 4.3

Forslaget om åtte meter avstand mellom bygninger, uavhengig av eiendomsgrenser mener vi er for rigid, det vil hindre helt kurante utbygginger og gir liten fleksibilitet. Terreng og solforhold er ofte førende for hvordan man skal plassere bebyggelse på en eiendom. Forslaget vil bli veldig bestemmende for arkitekturen og vi lurer på hvilke kvaliteter bestemmelsen egentlig tilfører?

Etaten skriver at en positiv effekt av kravet er at prosjektering blir billigere da det blir enklere å oppfylle brannkrav. Vi vil poengtere at det ikke stemmer. Småhus som ligger nærmere enn 8 m prosjekteres etter preaksepterte løsninger i TEK kap. 11. Dette er standardiserte løsninger som ikke er fordyrende i småhusprosjekter.

Avstand til regulert friområde/turvei/skiløype eller liknede grønne arealer nr. 4.4.

Forslaget om åtte meter avstand fra bebyggelse til regulert friområder/turvei m.m., uavhengig av avstand til nabogrenser er for strengt. Hvorfor skal mer av en tomt ikke kunne bebygges når den ligger i nærheten av et regulert friområde? Det mest hensiktsmessige er å forholde seg til avstandsbestemmelsen i pbl § 29-4. For enkelte eiendommer vil dette medføre store konsekvenser, og vi kan ikke se en tydelig fordel av forslaget.

Støyskjerm og gjerde mot vei nr. 4.6

Det foreslås at støyskjerm mot vei ikke skal tillattes, unntaket er støyskjerm mot hovedvei med fartsgrense på 50 km/t. Flere eiendommer innenfor småhusplanen ligger innenfor kommuneplanens avvikssone for støy. Eiendommene innenfor avvikssonene ligger ofte i nærheten av kollektivknutepunkter, og dette er eiendommer kommunen ønsker å be bygge. Dette er områder hvor det er støy fra bane og vei selv om fartsgrensen er under 50 km/t. Støyskjermer i disse områdene må være mulig å oppføre, slik at man kan utnytte en eiendom på en hensiktsmessig måte.

Bevaring av store trær nr. 5.3

I gjeldende småhusplan er bevaringen av store trær prioritert. I forslaget får store trær et så sterkt vern at bevaring av ett tre vil kunne medføre at en tomt ikke kan utnyttes. Selv om vern av trær er positivt, mener vi det bør tillattes at trær kan felles for å få til en rasjonell plassering av bebyggelse på en eiendom. Det bør da være krav om planting av et tilsvarende treart et annet sted på tomten, her kan det også stilles krav til minimumshøyde for det nye treet.

Terrenginngrep nr. 5.4

Boligprodusentene mener at bestemmelsene om terrenginngrep er for restriktiv, særlig for tomter med svakt skrående terreng. Det skal ikke mye til for man er nødt til å søke om dispensasjon fra kravene. Vi mener det er uheldig med bestemmelser som legger opp til at man må søke om dispensasjon for å få lov til å utnytte en tomt.

Det stilles krav om at minimum 65 % av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep. Vi mener dette er for strengt. Vi lurer på om kravet er nødvendig når det er strenge krav om oppfyllelse av blå grønn faktor på en tomt?

Det fremkommer av planbeskrivelsen at anleggelse av ferdigplen eller kjøkkenhage i seg selv ikke regnes som terrenginngrep. Vi mener dette må beskrives i reguleringsbestemmelsene for å unngå unødvendige diskusjoner.

Bevaringsverdige bygninger nr. 8.2 og 15.13

Bevaringsverdige bygninger skal ikke rives, bevaringsverdige bygninger er alle bygninger som er oppført før 1945 og hvor fravær av verneverdier ikke kan dokumenteres.

Her foreslår Oslo kommune å innføre en fjerde vernetype for beskrivelse av verneverdi. Dette er uheldig, Oslo kommune har gul liste som inneholder tre vernetyper:

- Fredet etter kulturminneloven
- Vernet etter pbl
- Kommunalt listeført

Kommunalt listeført er bevaringsverdige kulturminner som ikke har juridisk vedtatte bestemmelser. Det må være nok å vise til at verneverdige bygninger er bygg som står på Byantikvarens guleliste. Boligprodusentene mener at det ikke er behov for en fjerde type som heller ikke har juridiske vedtatte vernebestemmelser og som det vil være svært vanskelig å følge opp. En slik bestemmelse vil føre til bruk av store ressurser til dokumentasjon og saksbehandling for kommunen, ansvarlig søker, prosjekterende og tiltakshaver.

Fossilfri bygge- og anleggsplass nr. 11.4

Det stilles krav om at alle maskiner på bygge- og anleggsplassen skal være fossilfrie. I planbeskrivelsen er det vist til at Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) mener at det ikke er hjemmel i pbl til å stille et slikt krav i reguleringsplaner. Videre står det at Oslo kommune har bestemt at alle reguleringsplaner skal inneholde krav om fossilfrie anleggsplasser, slik at kravet kan effektueres så fort hjemmelssituasjonen blir avklart. Bygningsmyndigheten kan ikke følge opp kravet ovenfor utbygger så lenge hjemmelsgrunnlaget er uavklart, slik at bestemmelsen ikke får konsekvenser før hjemmelsgrunnlaget er klart.

Boligprodusentene vil påpeke at hjemmelsgrunnlaget her er klart og at dette er en ugyldig reguleringsbestemmelse. Vi viser til tolkningsuttalelsen Kommunal- og

moderniseringsdepartementet (KMD) ga 11.10.2021 til Statsforvalteren i Oslo og Viken, vedrørende hjemmel for krav om fossilfri anleggsplass i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-7. Se [link til KMDs uttalelse her](#).

KMD konkluderte med at det ikke er hjemmel i pbl for å kreve fossilfrie bygge- og anleggsplasser i reguleringsplaner:

Ettersom det ikke er laget en kobling mellom forurensningsloven og plan- og bygningsloven når det gjelder kommunenes adgang til å gi bestemmelser om fossilfrie byggeplasser, legger departementet til grunn at kommunen i dag ikke kan bruke pbl. 12-7 nr. 3 som hjemmel for å kreve fossilfrie byggeplasser.

Med bakgrunn i det foranstående, er det departementets oppfatning at det i dag ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven til å fastsette planbestemmelser med krav om fossilfrie byggeplasser.

Boligprodusentene støtter Oslo kommune om å være klimaambisiøs og vi mener også at det er viktig å arbeide for gode løsninger som reduserer klimagassutslipp. Men siden det ikke foreligger hjemmel i pbl til å stille krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser i reguleringsplaner og byggesaker, kan Oslo kommune eventuelt inngå frivillige avtaler med utbyggere om fossilfrie bygge- og anleggsplasser som en prøveordning.


Når det foreligger hjemmel for det i pbl kan kommunene kan stille krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser i arealplaner. Kommunene kan da legge dette inn som en bestemmelse i kommuneplaner, og kravet kan følges opp i reguleringsplaner og byggesaker. Men bestemmelsen må nå tas ut, det ikke er hjemmel for den i pbl og den er derfor en ugyldig bestemmelse.

Dokumentasjonskrav 14.

I forslaget stilles dokumentasjonskrav som er ganske omfattende og kostbare for tiltakshaver. Det bør vurderes nærmere om mer av dokumentasjonskravet tilknyttet f.eks. overvannsprosjektering og markedsplan, kan utarbeides til søknad om igangsettingstillatelse. Slik at tiltakshaver ikke får unødvendige kostnader før man vet kommunen vil gi tillatelse eller ikke.

Vi stiller også spørsmål om kommunen kan kreve at så mye av prosjekteringsunderlaget skal være en del av søknadsdokumentasjonen og om deler av dokumentasjonskravet er tilsyn? Vi minner om ansvarsrettssystemet med ansvarlige foretak. Foretakene skal ha dokumentasjon for prosjekterte og utførte løsninger, denne dokumentasjonen skal foreligge internt i tiltaket, og ikke oversendes kommunen som en del av byggesaken. Men kun oversendes kommunen ved tilsyn.

Med vennlig hilsen
For Boligprodusentenes Forening



Lars Jacob Hiim
Adm. direktør