

## **Beboeraksjonens kommentarer til forslag til de presenterte og reviderte planbestemmelsene i Småhusplanen (S-4220) av 06.04.2022**

Vi ønsker å gi vår støtte til intensjonene med ovennevnte revisjon av Småhusplanen som nå er presentert fra Plan- og bygningsetaten. Vi er samtidig glade for at etaten har innskjerpet bestemmelsene så vidt betydelig, men hvor vi likevel vil få komme med visse konkrete synspunkter på flere av de nye foreslåtte og reviderte bestemmelsene. På mange måter kommer dessverre denne revisjonen minst 10 år for sent, hvor flere nabolag kunne vært spart for ubehagelige og svært vonde prosesser med dårlige og ikke stedstilpassede løsninger som resultat.

Vi noterer oss også at det i det reviderte utkastet til planbestemmelser i langt større grad nå tar hensyn til bevaring av småhusområdenes karakter, kvalitet og stedsidentitet ved å legge stor vekt på eksisterende vegetasjon, biologisk mangfold, topografi og landskap. Vi mener de nye bestemmelsene for minste tomtestørrelse, gesims- og mønehøyder, volum og boligtyper er bra. Vi er også glade for at de foreslåtte strengere krav til terrenginngrep, anlegg under bakken og forbud mot takterrasser er tatt med i denne revisjonen.

Som nevnt innledningsvis har vi imidlertid enkelte viktige kommentarer direkte til flere av de foreslåtte bestemmelsene.

### § 3.3 Tillatt utnyttelse:

Vi mener det er riktig at BYA reduseres fra 24% i dag og kanskje så langt ned som til 16% som nå foreslått. Vi forstår også bakgrunnen for hvorledes etaten har argumentert for denne store reduksjonen slik det er beskrevet i veiledningen på side 23.

Vi er likevel noe usikre på om dette kan bli en for streng bestemmelse, ettersom det også er andre forhold som topografi, grøntbelter, fordrøyning av regnvann og spesielle trær samt at deler av enhver eiendom skal være 65% uberørt av inngrep/tiltak. Vi ønsker at etaten i gjennomgangen av alle høringsinnspillene tar dette opp i en samlet endelig vurdering. Det er også kjent at flere prosjekterende arkitekter har uttalt seg kritisk til 16%. De hevder at det for flere eiendommer med de nye innskjerpede bestemmelsene hindrer hva som både kunne ha blitt en god og stedstilpasset tilvekst i småhusområdene i motsetning til hva som i mange tilfelle har vært tilfelle til nå.

### § 3.4 Parkering:

Vi kjenner til at Oslo kommunes parkeringsnorm ligger til politisk behandling med forslag til at parkeringskravet bortfaller for eiendommene i småhusplanen. Vi mener dette er uheldig og foreslår at det skal opparbeides en parkeringsplass pr. hoved boligenhet. Begrunnelsen ligger i at svært mange av villa veiene nær T-banestasjonene har fremmed parkering. Dette gjør fremkommeligheten for utrykningskjøretøy og renovasjonsetatens større biler vanskelig. Samtidig blir trafikkbildet uoversiktlig og vanskelig for bilistene i forhold til barn som lett kan løpe ut mellom bilene i gater uten fortau. Tilhengere for båter kan også bli en utfordring i tillegg til de vanlige noe mindre som i flere tilfeller parkeres mer eller mindre permanent på gatene. Vil foreslår at 18m<sup>2</sup> kan legges til 16% BYA for eiendommene hvor det omsøkes en parkeringsplass innomhus i nye tiltak.

### § 3.5 Bebyggelse under bakke:

Her oppfatter vi teksten mangelfull og kanskje vanskelig å forstå for ikke fagkyndige. Det bør gå klart frem at kjeller og anlegg under bakken ikke skal gå utover tiltakets/husets fotavtrykk.

Vi forstår videre at nedkjøring til garasje i kjeller på flate tomter ikke tillates fordi nødvendig nedskjæring av terrenget ned mot innkjøring til kjelleren vil overskride bestemmelsene om terrenginngrep, jfr. Pkt 15.10. Innkjøring til garasje som ligger delvis under terreng vil kun være mulig ved tomter som er slik at bilen kan kjøres rett inn i planet.

### § 3.6 Høyder:

Vi mener de reviderte høydene harmonerer godt med planens intensjoner. Det er særlig viktig at bestemmelsene hindrer 3-etasjer og kanskje det er nødvendig å presisere at 1. etasje plan ikke på noen måte kan ligge under terrengnivået.

### § 4.3 Avstand mellom bygninger:

Intensjonen med at avstand mellom bygninger skal være minimum 8 meter er god. Dette kan imidlertid vise seg å hindre utilsiktet for enkelte gode løsninger, hvor et nytt tiltak skal oppføres på samme eiendom som et eksisterende hus. Dette forsterkes også av at BYA 16% er foreslått som ny maks BYA.

### § 5.2 Grøntarealer og vegetasjon:

Det bør gå klart frem hva «blågrønn faktor» betyr med tanke på lekfolks forståelse av dette viktige begrepet.

### § 5.3 Bevaring av store trær:

Det er flott at trær får et bedre vern i det reviderte bestemmelsesforslaget. Vi oppfatter imidlertid at bestemmelsen blir vel strenge. Det er viktig å sørge for at et godt tilpasset prosjekt ikke blir hindret av at et tre står i veien.

Bestemmelsen bør formes slik at det gjennom analyse og skjønn med eventuell befaring kan åpnes for å kunne felle trær som av ulike årsaker hindrer en god løsning på utforming av tiltak eller på annen måte er til stor plage eller fare for naboer. Kravet bør imidlertid være at et nytt tre skal plantes for hvert som felles. Dette bør også være av samme art for å bygge opp under stedets biologiske identitet.

#### § 8.2 og 15.13 Rivning av bevaringsverdige bygninger:

Vi er undrende til at et årstall - 1945 - er valgt som et kriterium for bevaring av eldre bebyggelse. Vi mener teksten bør suppleres og at det bør gis rom for en nærmere faglig vurdering i hvert enkelt tilfelle.

#### § 15.10 Høyder på terrenginngrep:

Teksten er uklar og bør forklares. Tilhørende diagrammer må få forklarende illustrasjonstekster. Igjen viktig å huske på at ikke fagkyndige også skal forstå bestemmelsen på en enkel og lettfattelig måte som også er i alles interesser.

#### § 15.11 Lysgrav:

Denne teksten bør omformes, da den er vanskelig å forstå.