

Oslo kommune
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo 21.06.2022

SAKSNUMMER: 202204703

KLAGE PÅ MIDLERTIDIG FORBUD

Berørt part:

Firma: Frost Arkitekter AS
Kontaktperson: Ida Angel Weum
Adresse: Rådhusgata 4, 0151 Oslo
E-post: post@frostark.no
Telefon: 45 91 79 36

Vi viser utsendt vedtak til grunneiere om at Plan- og bygningsetaten (PBE) nedlegger midlertidig forbud mot en rekke tiltak innenfor småhusplanen.

Frost Arkitekter har følgende innvendinger til varselet

1. Behovet for byggeforbud er basert på et tynt grunnlag
2. Forbudet får tilbakevirkende kraft
3. Vedtatt forbud er uforholdsmessig tyngende
4. Forbudet omfatter tiltak som ikke hindrer planarbeidet og er unødvendig
5. Det er ikke godt nok varslet
6. Konsekvenser av byggeforbudet

Innledning

Byggeforbudet er i praksis er en forhåndsgodkjenning av den kommende planen. Det at prosessen oppfattes å gå uforholdsmessig fort er forsterket av at arbeidet med revisjonen har vært hemmeligholdt. Byrådet har vært tydelige på at de ønsker at revisjonen skal vedtas før et nytt kommunevalg i 2023 og det fremstår som viktigere at prosessen skal gå fort enn at den skal være åpen og demokratisk. Kravet om forutsigbart og klart planinnhold samt rettssikkerhet for den enkelte må gå foran krav til fremdrift.

Gjennom flere artikler i media er det blitt synliggjort at informasjon om byggeforbudet er lekket ut og at mange profesjonelle aktører har visst om varselet. Noen har rukket å sende inn en rekke søknader kvelden før varslet ble sendt ut og har krav på behandling

etter dagens utgave av Småhusplanen. For de fleste kom varslet om byggeforbud som lyn fra klar himmel.

Likhetsprinsippet er bygget på rettferdighetsbetraktninger og innebærer at forvaltningsavgjørelser må bygge på en objektiv og saklig vurdering som sikrer likhet og rettssikkerhet. Lekkasjene fra PBE innebærer at likhetsprinsippet ikke er ivarettatt.

Etaten bedyrer at så store grønne verdier går tapt at de ikke har annet valg enn å nedlegge et forbud. Dette er en betraktning som vi mener er sterkt overdrevet.

Vi anser det umiddelbare byggeforbudet som uforholdsmessig og unødvendig for å verne om de hensynene endringen i planen søker å bevare. I tillegg mener vi at byggeforbudet er i strid med legalitetsprinsippet som innebærer at staten ikke kan gjøre inngrep i borgernes rettsstilling uten hjemmel i lov og er ment å beskytte individene mot statsmakten. Prinsippet er i første rekke begrunnet i rettssikkerhet, da private ikke skal utsettes for inngrep som de ikke kan forutse. Selv om det er varslet at planen skulle revideres har Småhusplanen vært endret en rekke ganger tidligere, uten at det er nedlagt et midlertidig forbud. PBE synes nå å ha hatt en bevisst strategi om å la byggeforbudet komme overraskende på innbyggerne, i den hensikt å hindre brukerne i å skynde seg med å ferdigstille søknadene. På denne måten har kommunen antakelig ønsket å unngå ytterligere utbygging i samsvar med gjeldende plan. Dette har samtidig påført brukerne unødige kostnader, som kunne vært unngått om det på et tidligere tidspunkt var gjort kjent at kommunen vurderte et slikt virkemiddel.

Behandling av søknader etter den gjeldende utgaven av Småhusplanen er ikke til hinder for å gjennomføre selve planarbeidet, og PBE har med sin argumentasjon ikke hjemmel til å vedta et midlertidig forbud. Byggeforbudet rammer så bredt og medfører så sterke begrensninger for den enkelte grunneier, at loven stiller strenge krav til begrunnelsen av forbudet. Vi mener at forbudet ikke er godt nok begrunnet slik det nå er formulert.

Saken står i en særstilling. Det er sjeldent at det nedlegges midlertidig forbud for over 28 000 eiendommer samtidig, og det har heller ikke vært intensjonen bak bestemmelsen i pbl. § 13-1. At forbudet rammer et så stort antall eiendommer, og et tilhørende antall grunneiere, eiendomsutviklere, arkitekter mv. Skulle vært hensyntatt i PBEs egen saksbehandling av revisjon av småhusplanen. Det må stilles særskilte krav til planprosessen, herunder varsling, saksopplysning og begrunnelse. PBE burde vært mer varsom med bruk av forbudshjemmelen, og konsekvensene av forbudet burde ligget til grunn for alle beslutninger. Småhusplanen er å anse som en detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplan egner seg for konkrete avgrensede prosjekter. Et område som omfatter 24.000 dekar fordelt over 28.000 eiendommer på forskjellige områder i byen er for stort til å anse som et konkret og avgrenset prosjekt. En omfattende revidering av Småhusplanen gjennom et planforslag og et byggeforbud som fungerer som forhåndsgodkjenning av planen, mener vi er helt feil vei å gå. Spesielt fordi konsekvensene av planen og forbudet ikke blir skikkelig belyst med den fremdriften som er forventet.

I sin uttalelse til NRKs distriktsnyheter for Oslo og Viken den 1.6.2022 uttaler Hanne Høybach, etatsleder for PBE, at en økning i boligprisene ikke er noe de har tatt stilling

til. Vi mener det er helt feil at PBE ikke skal hensynta eller legge vekt på økonomiske konsekvenser av sin planstrategi. Selv om PBE skal svare på byrådets bestilling, er det helt avgjørende at etaten besvarer bestillingen med en helhetlig planfaglig vurdering av de bestilte endringene og belyser alle samfunnsmessige konsekvenser av planendringen.

PBE har ansvaret for kommunens overordnede arealplanlegging og skriver på sine hjemmesider at de «skal være en pådriver i Oslos byutvikling. Vi ønsker å være en synlig etat med godt omdømme.» Vi kan ikke se at prosessen rundt revideringen av småhusplanen bidrar til at PBE gjennomfører en tilstrekkelig fagmessig evaluering av byrådets bestilling eller er pådriver av en korrekt og godt belyst planprosess som kan gi en godt forankret planendring. Særlig godt omdømme får etaten heller ikke av en slik prosess.

En planprosess skal være en demokratisk og åpen prosess som skal sikre at alle som er berørt eller har interesser knyttet til en plan skal kunne si sin mening før en plan kan vedtas.

1. Behovet for byggeforbud er basert på et tynt grunnlag

Byrådsavdelingen har bestilt et grøntregnskap for å kunne overvåke byens grønnstruktur over tid og planlegge tiltak for å videreutvikle den. Grøntregnskapet er kartlagt i perioden fra 2013 til 2017. Plan- og bygningsetaten har utarbeidet en metode for arealregnskap. Arealregnskapet tallfester omfanget av grønnstruktur ved analyse av to kvaliteter: 1) regulerte grøntområder hentet fra kommuneplanens arealdel og alle reguleringsplaner, og 2) synlig vegetasjon kartlagt fra ortofoto. Småhusplanen omfatter utelukkende områder regulert til boligformål og det må derfor antas at reduksjonen av vegetasjonen innenfor småhusplanen er vurdert kun på grunnlag av ortofoto/ flyfoto. Det er vår klare oppfatning at innstramningene i småhusplanen kommer som en direkte følge av funnene i grøntregnskapet.

Den gjeldende kommuneplanen med krav om blågrønn faktor i småhusområdene på 0,8 ble tatt i 2018. Bevaring av store trær og nyplanting av trær er avgjørende for å oppnå godkjent blågrønn faktor ved utbygging av eiendom. Dersom en eiendom skal bebygges med en utnyttelsesgrad på 24 %, og man skal anlegge et hensiktsmessig areal for manøvrering av bil på egne eiendom slik som det kreves, blir det avgjørende å bevare og å plante trær for å oppnå godkjent faktor.

Kartleggingen utført mellom 2013-2017 er altså gjort før en betydelig faktor for trevern ble innført i 2018. Forrige revisjon av småhusplanen ble gjort gjeldende 12.06.2013. Det er derfor naturlig å anta at en rekke av fortettingsprosjektene i starten av perioden fra 2013-2017 er gjort med rammetillatelse fra 2006-utgaven av småhusplanen. 2006-utgaven hadde i realiteten ikke et vern av trær. Det tar gjerne lang tid fra en sak har fått rammetillatelse med detaljprosjektering og planlegging frem til prosjektene settes ut i livet. I juni 2015 erklærte Fylkesmannen endringene i Småhusplanen av 2013 for ugyldige, og endringene ble opphevet. Dette fikk den følge at Småhusplanen fra 2006 igjen skulle følges. Ettersom 2006-utgaven ga rom for langt større terrenginngrep og

ikke hadde det samme trevernet, ble det sendt inn en stor mengde søknader på 2006-utgaven av småhusplanen i perioden 2015-2016. Den eneste bestemmelsen om trær i 2006-utgaven er følgende: «Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes». Bestemmelsen er så generell at den neppe ble hensyntatt i særlig grad.

Byggesakene prosjektert etter 2006-utgaven ble også trolig gjennomført mellom 2005-2017. Dermed er det ikke å forvente at grøntregnskapets kartlegging faktisk gjenspeiler konsekvensene av 2013-utgaven av planen, og at 2013-utgaven av Småhusplanen i kombinasjon med kommuneplanens bestemmelser om blågrønn faktor gir et godt og tilstrekkelig vern av grønne verdier også i perioden frem til ny revisjon av Småhusplanen er vedtatt.

Beregning av totalarealet av vegetasjon innebærer kartlegging av alt planteliv innenfor byggesonen, enten det er busker, trær eller gress, og uavhengig av om det er på offentlig eller privat grunn. Bydelene med høy andel vegetasjon, som Søndre Nordstrand, Vestre Aker og Nordstrand, har laveste befolkningstetthet i byen. Disse bydelene er dominert av småhus, og har dermed god plass for beplantning mellom husene.

Idéen om at alt som er grønt er godt, bør også problematiseres. Forskere betegner gressplener som en grønn ørken. Plener er artsmonotone, artsfattige arealer der en eneste plantesort dominerer fullstendig. I vår monomane iver etter å skape gressplener uten en eneste blomst, tas alle midler i bruk. Det benyttes sprøytemidler på plenene som reduserer og endrer den naturlige jordbunnsfaunaen, som normalt ville ta jobben med å resirkulere døde planter til ny næring. Dermed må det spes på med syntetisk plengjødning på toppen.

I Sverige har plenarealet blitt fordoblet på femti år. Samtidig har arealet med blomsterrike naturlige enger gått dramatisk tilbake de siste 150 årene. Engene har blitt bygget ned eller grodd igjen. Det gjelder også her til lands. Bare i Oslofjord-området har opp mot halvparten av de blomsterrike arealene forsvunnet siden 1950-tallet.

Der endringene i Småhusplanen søker å bevare «det grønne» er det i stor grad snakk om plen. I stedet kunne det vært regulert krav om hagemaler der bruken av plen reduseres og det isteden legges fokus på et større utvalg lokale arter.

Ved å begrense utbyggingen i småhusområdene og å satse på høy utnyttelse i sentrale strøk, forsterkes skjevdelingen av tilgang på grønne kvaliteter mellom de som har mye og de som har lite.

For de som virkelig ønsker tilgang på grøntarealer ved boligen sin, men som ikke har råd til et småhus i Oslo, blir løsningen å flytte ut av kommunen. I kommunene rundt Oslo er eiendommene større og tettheten lavere. Dette båndlegger større arealer til utbygging på en måte som en fortetting av småhusområdene i Oslo by ville gjort. Dermed er det naturlig å anta at på et fylkesnivå vil innstrammingen føre til at større grønne verdier går tapt i nabokommunene enn ved en fortetting i Oslo by.

Grøntarealene innenfor småhusplanen er private hager som kun eierne av hagene har tilgang til. Det er begrenset hvor mye «god helse og trivsel» for alle de menneskene

som ikke kan bruke dem får fra disse hagene. Det vil si den store majoriteten av Oslos innbyggere – alle de andre som ikke bor i husene som omfattes av planen.

Etaten skriver at «Trær, vegetasjon og småhusområdenes karakter og åpenhet er verdier det er særlig viktig å ta vare på for fremtiden og som det i de fleste tilfeller er irreversibelt om vi mister». Dette er en oppfatning vi ikke nødvendigvis støtter. Bygging av prosjekter innebærer som regel at noe vegetasjon går tapt, men over tid vil vegetasjonen komme tilbake. Da de fleste av de boligene etaten mener er bevaringsverdige ble oppført, var det langt mindre vegetasjon på hver enkelt eiendom. De grønne verdiene har oppstått ved at det har gått tid. Dette vil også skje med de nylig bygde prosjektene der det i dag er begrenset med vegetasjon.

Kombinasjonen av god offentlig kommunikasjon og gang- og sykkelavstand til arbeidet og mulighet for å etablere seg i småhus med direkte forbindelse til egen hage er svært attraktivt for mange. Nærhet til grønne kvaliteter og oversiktlige naboforhold slik man får i småhusområder trekker også opp. Det satses likevel stort på tettere og høyere bebyggelse i deler av byen. Mellomrommene mellom bygningene blir mørkere og dårligere. De inviterer ikke til sosial bruk av fellesområdene og gir dårligere bomiljø. Slik bebyggelse er energikrevende og belaster miljøet både ved oppføring, drift og fremtidig sanering.

Småhusbebyggelse utføres stort sett i tre som gir langt lavere CO₂-utslipp, kan gjennomføres med korteste, fornybare materialer og gir et godt inn klima. Materialene er langt lettere, krever mindre energi i frakt og er enklere å endre dersom behovene i fremtiden skulle endre seg.

Mange av de verste eksemplene på uheldig fortetting i småhusområdene er gjort innenfor 2006-utgaven av Småhusplanen, og med dagens utgave fra 2013 i kombinasjon med kommuneplanens bestemmelser ville disse prosjektene ikke kunne godkjennes. Uheldig fortetting kan hindres gjennom byggesaksbehandling og PBE har også avslagshjemmel gjennom den såkalte skjønnhetsparagrafen.

2. Midlertidig forbud får tilbakevirkende kraft

Det vedtatte midlertidige forbudet ble varslet 6. april med samme dato for når forbudet skulle gjelde fra dersom det ble vedtatt. Forbudet fikk med det umiddelbar virkning.

Det er en grunnleggende regel at lover ikke skal gis tilbakevirkende kraft til skade for noen. Grunnlovens §97 bestemmer: ingen lov må gis tilbakevirkende kraft. Begrepet lov omfatter ikke bare formelle lover vedtatt av Stortinget, men omfatter også forskrifter osv. Reguleringsplaner vedtas i medhold av plan- og bygningsloven. Slike planer er en del av det Norske lovverket som er delegert ut til kommunene å vedta, men de kan likevel ikke være i strid med Grunnloven. Planer skal heller ikke ha tilbakevirkende kraft, da de kun gjelder fremover i tid. Vi viser her til pbl. § 12-4 og § 1-5.

Selv om pbl. § 13-1 innebærer at varsel om midlertidig forbud skal få en viss rettsvirkning, mener vi at det vil være svært uheldig i denne saken som har så store konsekvenser. PBE bør være varsomme med å gi et vedtak større konsekvenser enn nødvendig. Et forbud er i seg selv svært inngripende.

At vedtak om midlertidig forbud etter pbl §13-1 er et enkeltvedtak, innebærer at parter innenfor det påtenkte forbudsområdet skal varsles etter fvl § 16, og gis anledning til å uttale seg.

I PBEs brev sendt til grunneierne er fristen for merknader og innsigelser til varselet satt til 4. mai. Aktører i byggebransjen, herunder arkitekter, utviklere og rådgivere har blitt kjent med byggeforbudet gjennom pressemelding og på Oslo kommunes hjemmesider. Fristen for innsigelser var ikke satt der. De som har sitt arbeid innenfor Småhusplanen, har kun blitt kjent med innsigelsesfristen dersom de har fått denne av en grunneier. Dermed kan ikke konsekvensene av et byggeforbud bli godt nok belyst og utredet på grunn av en mangelfull varslingsprosess.

Etter forvaltningsloven § 17 har forvaltningen en generell plikt til å sørge for at saker som gjelder enkeltvedtak er «så godt opplyst som mulig før vedtak treffes». Utredningsplikten i forvaltningsloven § 17, er utslag av et generelt prinsipp om forvaltningens plikt til å sørge for at saken er godt nok opplyst. Hva som skal til for at forvaltningen har oppfylt sin plikt til å sørge for en forsvarlig utredning av saken vil variere. Rekkevidden av utredningsplikten til kommunen må vurderes i lys av at forbudet rammer hele byens småhusområder, med store variasjoner. Det er da ekstra viktig at de enkelte får anledning til å uttale seg. Varselet har reelt sett ingen betydning, ettersom forbudet får tilbakevirkende kraft til varslingsdagen. Vedtaket om midlertidig forbud er derfor ugyldig og må oppheves for våre sakers del.

Forvaltningsloven § 16 gir regler om forhåndsvarsling av parter som ikke allerede har uttalt seg ved søknad eller på annen måte. Forhåndsvarselet skal opplyse hva saken gjelder, og gi annen informasjon som er «påkrevd for at parten på forsvarlig måte» kan ivareta sine interesser i saken (§ 16 annet ledd). Formålet med forhåndsvarselet er å sette parten i stand til å forstå saken og eventuelt ta til motmæle med faktiske eller rettslige innsigelser. Et forbud som får umiddelbar virkning, slik det åpnes for i pbl. § 13-1 må stille særskilte krav til varsling og forhåndsuttalelse. Slik PBE har gått frem i denne saken synes utfallet av saken å være forutbestemt, og det får allerede nå store konsekvenser, uten reell medvirkning fra de som berøres. Det er også i strid med grunnleggende prinsipper i pbl. om at vedtak ikke skal forskutteres. Mangler ved varslingen berøres nærmere nedenfor.

3. Vedtatt midlertidig forbud er uforholdsmessig tyngende.

Vi anser det umiddelbare byggeforbudet som uforholdsmessig og i strid med proporsjonalitetsprinsippet. Vi mener at byggeforbudet er unødvendig for å verne om de hensynene endringen i planen søker å bevare. Det er uansett ikke nødvendig med et forbud av det omfanget er vedtatt. Et forbud burde ha flere og mer omfattende unntak enn det som er foreslått.

Vi minner om at PBE ikke må nedlegge midlertidig forbud mot tiltak, men ønsker å benytte seg av en mulighet til å gjøre det. Det er også mulig å opprettholde dagens småhusplan, og behandle søknader etter denne, frem til utfallet av reguleringsprosessen er ferdig. Det vil innebære at PBE fortsatt må gi tillatelser etter dagens plan, en plan som PBE mener ikke er ønskelig på sikt. Det er imidlertid et begrenset antall saker som vedtas hvert år. Sett opp mot de store konsekvensene dette har for 28 000 eiendommer, så bør det likevel vurderes. Det er viktig at PBE ikke fatter mer inngripende vedtak enn det som er nødvendig, noe vi mener de har gjort med sitt vedtak om midlertidig forbud mot en rekke tiltak.

Småhusplanen er en godt gjennomarbeidet plan som tidligere har vært gjennom flere revisjoner. At PBE, med sitt vedtak om midlertidig forbud med øyeblikkelig virkning, selv setter til side de tidligere faglige vurderingene i denne planen fordi de ønsker en annen utvikling av området gir unødvendig store konsekvenser. Valget om at dette uten grundigere vurdering skal gjelde alle de drøyt 28 000 eiendommene er ikke begrunnet i verken utsendt varsel eller vedtak.

Fremfor å stille et generelt forbud med noen få unntak, burde PBE heller utredet hvilke tiltak som eventuelt ikke kan aksepteres i påvente av en revidert plan – slik at det kun er disse som forbys.

Når vi ser på kommunens begrunnelse for forbudet, så ser vi heller ikke behovet for forbudet. Oslo kommune skriver på sine sider at de reviderer planen for å ta vare på historiske og grønne kvaliteter. De ønsker også å forhindre videre fortetting frem til planen er vedtatt.

Treverket står allerede sterkt i småhusplanen. Reguleringsplanen §6.7 beskriver 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 byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

I tillegg bidrar kravet til blågrønn faktor i Oslo kommunes kommuneplan til at overvannshåndtering langt lettere lar seg gjennomføre ved bevaring av trær. Vi erfarer at i mange tilfeller vi må plante nye trær for å ivareta kravene satt til blågrønn faktor. For småhusområdene i Oslo er det krav om blågrønn faktor på 0,8. I blågrønn faktor skilles det mellom eksisterende og nye trær. Generelt har trær fått en høy faktor. Dette er gjort på grunn av de kvalitetene trær bringer med tanke på estetikk, økologi og biodiversitet. Ved å heve faktoren til trær vil flere trær kunne bli bevart og/eller plantet.

For riving av boliger i Oslo kreves uttalelse fra Byantikvaren. Byantikvaren skal vurdere alle rivesaker i Oslo kommune. Normalt oversendes søknad eller melding om søknad fra Plan- og bygningsetaten til Byantikvaren for vurdering av mulige verneinteresser.

Ved søknad om riving vurderer Byantikvaren om bygningen/anlegget er av så stor arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi at de vil fraråde riving. Byantikvarens vurderinger bygger på kulturminnefaglig kompetanse og skjønn og god kjennskap til Oslos historie

og Byantikvarens jobb er å ta vare på de historisk viktigste delene av det fysiske miljøet.

Øvrige søknadspliktige endringer blir vurdert av plan- og bygningsetaten. Det er derfor ikke mulig å rive historisk viktige bygg eller endre eksisterende bebyggelse på en så uheldig måte at det ikke kan aksepteres uten at plan og bygningsetaten selv vet om det.

Dette viser at de hensyn som PBE har vist til i sin begrunnelse allerede er godt ivaretatt. Vi ser derfor ikke hva det konkrete behovet for forbudet er, og vi stiller spørsmål til om det er tilstrekkelig vurdert.

Systemet med midlertidig forbud går tilbake til de eldste bygningslovene og var særlig rettet mot byggetiltak i brannstrøk og for å sikre liv og helse. I tillegg er forbud mot tiltak med øyeblikkelig virkning et virkemiddel som kan benyttes for å hindre alvorlig miljøkriminalitet eller økonomisk kriminalitet. Vi kan ikke se at et midlertidig byggeforbud med i realiteten øyeblikkelig virkning er nødvendig for å sikre liv og helse innenfor småhusplanen. Vi kan heller ikke se at det er nødvendig for å hindre alvorlig miljøkriminalitet eller økonomisk kriminalitet.

For de som ønsker å utvikle sin eiendom er et byggeforbud et sterkt inngrep i råderetten over egen eiendom. Vi mener derfor at et umiddelbart byggeforbud er et for sterkt tiltak sett opp mot faren for å la gjeldende regulering gjelde frem til det vedtas en ny regulering.

Vi mener også at en vurdering av et grønt regnskap for byens som helhet er et faglig tynt grunnlag for å nedlegge et byggeforbud innenfor en bestemt plan, samtidig som øvrige småhusplaner bli stående. Mange av planene som er basert på småhusplanen har nøyaktig de samme bestemmelsene for vern av trær som småhusplanen; både S-4726 (Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny.) og S-4644 (NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Nordstrand - Bekkelaget - Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern) og S-4913 (Del Tåsen hageby). Disse planene omfattes ikke av byggeforbudet, og vi må anta at vernet av de grønne kvalitetene derfor er vurdert som tilstrekkelig innenfor disse planene med bestemmelsen om vern av trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det samme gjelder riving.

4. Det vedtatte midlertidige forbudet er ikke nødvendig med hensyn på å gjennomføre planarbeidet.

I pbl § 13-1. Midlertidig forbud mot tiltak står følgende:

«Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

Vi mener at videre behandling av søknader etter gjeldende plan ikke forhindrer PBEs planarbeid.

Ut ifra denne lovteksten mener vi det fremkommer at forbudet kun kan nedlegges mot tiltak som *vanskeliggjør* selve planarbeidet. Forbudet kan dermed ikke brukes for å stoppe saksbehandling av søknader som forholder seg til gjeldende regulering i påvente av at ny regulering blir utarbeidet og vedtatt. Det bør uansett ikke gjøres i denne saken. Selv om utviklingen etter den gjeldende småhusplanen ikke er slik PBE ønsker på sikt, så bør den aksepteres inntil ny plan foreligger. Vi viser her til det som er skrevet ovenfor om avveining mellom behovet for forbud og konsekvensene for de som berøres av dette.

Dersom man ser til forarbeidet (OTPROP) til PBL §13-1; Prop. 1249 L (2015-2016) står det også der (i avsnitt 2) at adgangen til å forby tiltak knyttes til tiltak som kan *vanskeliggjøre planarbeidet*:

«Adgangen til å forby tiltak som kan vanskeliggjøre annen ønskelig arealutnyttelse er således et viktig virkemiddel som kommuner og eventuelt statlig planmyndighet må ha for å kunne sikre seg tid til å revidere eksisterende planer, eller utarbeide nye planer, uten at det iverksettes tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet.»

Planarbeid er en samlebetegnelse på prosessen fra planarbeidet starter med planinitiativ til planen er vedtatt politisk.

Videre står det i denne OTPROP at et midlertidig forbud mot tiltak begrenser tiltakshavers råderett for perioden forbudet gjelder og bør derfor brukes med forsiktighet. Det gjelder særlig i denne saken, ref. ovenfor. Det legges til at bestemmelsen er skrevet med tanke på langt mindre planer, der nærmest enhver utvikling vil innebære at man ikke kan utvikle planområdet i tråd med kommunens ønsker for omreguleringen. I dette tilfellet vil fraværet av et forbud ikke hindre en slik utvikling og realisering av en plan. Det vil kun innebære at dagens praksis opprettholdes noe lenger. Det må være akseptabelt.

PBE skriver selv på sin hjemmeside at de ønsker å revidere småhusplanen for å

«bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen. Videre skal småhusområdenes karakter og kvaliteter bevares, det skal legges til rette for mer klimavennlige utbygginger, og vi skal forsøke å forenkle planen for å kunne gjøre kommende byggesaker enklere og billigere å gjennomføre.»

Vi kan ikke se at videre behandling av søknader etter de gjeldende utgavene av småhusplanen og kommuneplanen i denne sammenheng er til hinder for å gjennomføre selve planarbeidet. På bakgrunn av dette mener vi derfor at PBE med sin argumentasjon ikke har hjemmel til å vedta et midlertidig forbud mot tiltak slik de gjorde 01.06.2022.

Det er vanlig praksis at kommunen justerer sine planer. I forkant av en endring som fører til et redusert handlingsrom er det vanlig at det kommer inn mange søknader. Dersom endringen vil lede til et økt handlingsrom avventer mange tomteeiere

søknader til endringen er vedtatt. Det er en naturlig konsekvens av kommunens anledning til å endre forutsetningene for den enkeltes eiendom og en naturlig konsekvens av varsling om endringer.

Det at utviklingen fortsetter som tidligere regulert er ikke til hinder for planarbeidet.

Gjeldende reguleringsplan er godt gjennomarbeidet og revidert flere ganger. Ved et forbud mot en rekke tiltak innenfor gjeldende plan bli konsekvensene for den enkelte urimelig store. Småhusplanen er en fortettingsplan. Miljøvennlig by- og tettstedsutvikling forutsetter at ny utbygging i hovedsak skjer gjennom fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer innenfor byggesonen. Dette gjelder særlig i sentrale områder og i kollektivknutepunkter. En høyere arealutnyttelse reduserer transportbehovet og dermed utslippene av skadelige klimagasser. Småhusområdene i Oslo mener vi er å anse som sentrale områder og innenfor byggesonen.

5. Varselet om midlertidig forbud er uriktig sendt ut

Grunneiere av eiendommer innenfor småhusplanen mottok varsel om midlertidig byggeforbud via Altinn. Aktører i byggebransje, herunder arkitekter, utviklere og rådgivere ble kjent med at PBE vurderte et byggeforbud gjennom pressemelding om småhusplanen og informasjon på Oslo kommunes hjemmesider. Direkte informasjon om varsel om midlertidig forbud ble kun sendt ut til grunneiere og ikke alle som må anses som parter i saken. Eksempelvis ble vi kun ved en tilfeldighet gjort kjent med varselet. I denne saken er det ikke tilstrekkelig. Med en så spesiell plan er det ingen tvil om at langt flere enn grunneierne berøres og må anses som part i saken. Som ansvarlig søker for flere tiltak innenfor Småhusplanen anser vi oss som part i saken. PBE skulle lagt opp til en langt bedre varsling. Det er grunn til å legge til rette for medvirkning på samme måte som i en plansak. Loven stiller ingen konkrete krav til varsling av et midlertidig forbud, men pbl. § 13-1 må suppleres av forvaltningslovens regler.

PBE har ikke varslet alle som kan anses som part i saken. En part er en fysisk eller juridisk person som omfattes av definisjonen i § 2 første ledd bokstav e. – Lovens oppstiller to alternativer:

- "retter seg mot"
- "ellers direkte gjelder"

Det er langt flere enn grunneierne som omfattes av denne definisjonen. Vi må også anses som part.

Parter har større rettigheter under behandlingen av saken enn det andre og har rett til forhåndsvarsel, jf. § 16. En part i en sak omfatter dem som i vesentlig grad berøres av vedtaket. For oss som arkitektkontor medfører situasjonen en reduksjon i oppdrag innenfor reguleringsområdet til småhusplanen.

Manglende varsling av alle som kan regnes som parter er i strid med fvl. § 16. At man ikke varsler alle, og heller ikke legger til rette for innspill og medvirkning gjør også at et vedtak ikke vil tilfredsstille kravene i fvl. § 17.

Frost Arkitekter jobber med utvikling av en rekke reguleringsplaner og har bred reguleringskompetanse. Vi opplever at det stilles strenge krav til private ved utarbeidelse av planforslag til varsling. En lang rekke aktører som ikke er hjemmelshavere til eiendom varsles. Det stilles i tillegg strenge krav til de opplysningene som gis i varslet samt hvordan innspill kan sendes inn og innen hvilken frist. Planprosessen er ment å belyse saken på flest mulig måter. Det at varselet om forbudet kun går ut til hjemmelshavere av eiendommene innebærer at det er krevende for andre parter å få uttalt seg og overholdt fristene satt i varslet. Slik prosessen ble lagt opp, oppfattes det slik at PBE har forhåndsvedtatt sitt eget vedtak og forhindre innspill fra aktører som kan ha interesser som strider i mot et byggeforbud. I så måte forhindres en veloverveid beslutning med hensyn på om byggeforbudet bør vedtas eller ikke. Vedtaket om midlertidig byggeforbud burde vært fattet over samme mal som plansaker forøvrig.

Vi mener at konsekvensene av et byggeforbud ikke er godt nok belyst og utredet gjennom en mangelfull varslingsprosess.

Vi legger til at de som ikke er grunneiere heller aldri har fått en frist for å uttale seg. I sitt brev sendt til grunneierne fremgår det at fristen for merknader og innsigelser til varselet ble satt til 04.05.2022. Denne fristen fremkom ikke i pressemelding utsendt 06.04.2022 eller på kommunens hjemmesider. Alle som har sitt arbeid innenfor småhusplanen, dvs. arkitektkontorer, utførende, ingeniørbedrifter, husleverandører osv. har kun fått vite om innsigelsesfristen dersom de er prisgitt å få denne oversendt av en grunneier.

På sine hjemmesider opplyste PBE at fristen for innspill til ny småhusplan var satt til 30.05.2022. Innspill til varselet om forbud fremkom ingen steder for aktører i markedet. Prosessen har medført at vi har hatt problemer med å rådgi våre kunder og samarbeidspartnere, noe som har ført til en utrygghet og nervøsitet. Opplevelsen av å ikke kunne gi gode faglige råd er ikke god for oss som fagpersoner.

Vi viser til advokat Anders Evjenth's uttalelse i Dagens Næringsliv den 03.05.2022: «markedet må kunne vente at det er mulig å forholde seg til gjeldende plan til den nye er på plass. Et alternativ kunne vært å gi et tre måneders varsel. Det er mange som mener at det er på sin plass å stramme inn, men nå er det kanskje strammet inn så hardt at det går lenger enn det som er hensiktsmessig.»

Gjennom sin tidligere erfaring som prosjektleder for utarbeidelse av forslag til ny bygningsdel av plan- og bygningsloven, og som tidligere leder for juridisk avdeling hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus, har Anders Evjenth oversikt over de fleste offentligrettslige sider av eiendomsutvikling – fra utarbeidelse av planforslag til ferdigattest. Vi anser ham derfor som en viktig fagperson som bør lyttes til i en slik prosess.

Vi anser den foreslåtte endringen av reguleringsplanen som en vesentlig endring. I henhold til kommunal og moderniseringsdepartementets reguleringsplanveileder skal de som blir berørt av planarbeidet varsles særskilt. Vi anser oss selv som berørt part. Et midlertidig byggeforbud med tilbakevirkende kraft, som i praksis gjøres gjeldende samme dag som planendringen går ut på høring, innebærer i realiteten at medvirkning begrenses og at et mulig vedtak og forbud ikke fattes på rett grunnlag.

Som ansvarlig søker for flere tiltak innenfor Småhusplanen ble vi første gang formelt informert fra PBE om det midlertidige forbudet 10.06.2022. Da fikk vi tildelt saksbehandlere på to saker innsendt etter 6. april (men før 1. juni) og samtidig tilsendt brev med varsel om at de omsøkte tiltakene var omfattet av midlertidig byggeforbud vedtatt 1. juni med virkning fra 6. april. I disse brevene anbefaler PBE oss om å trekke de innsendte byggesøknadene siden de ikke vil bli behandlet før Småhusplanen er ferdig revidert. Begge sakene hadde tidligere mottatt formelle mottaksbrev fra PBE hvor de opplyste om saksbehandlingstider og annen informasjon om kommunens saksinnsyn og saksbehandlerens telefontider. I disse brevene er det ikke nevnt noe om at PBE jobbet med å potensielt nedlegge midlertidig forbud mot tiltak. En av sakene fikk i tillegg et adressevedtak tilpasset den nye omsøkte bebyggelsen på eiendommen. I tillegg hadde vi 6. april flere pågående byggesaker innenfor Småhusplanens område, men heller ikke her har PBE sendt ut varsel til ansvarlig søker om at de ønsket å nedlegge et midlertidig forbud mot en rekke tiltak. Noe som potensielt kunne påvirket eventuelle søknader om endring av gitt tillatelse. Dette mener vi underbygger at PBE ikke har overholdt plikten til å varsle alle berørte parter i saken.

6. Konsekvenser av byggeforbudet

Byggeforbudet er i praksis en forskuttering av foreslått endring av Småhusplanen. Ettersom byggeforbudet skal gjelde frem til ny plan blir vedtatt er konsekvensene av byggeforbudet i stor grad de samme som eller større enn konsekvensene av revisjonen av reguleringsplanen.

Per i dag er det ingen nye reguleringsplaner under arbeid i Oslo som legger til rette for småhusbebyggelse. I dag bygges 3/4 av nye småhus i Oslo innenfor Småhusplanen.

Konsekvensen er at tilførsel av nye småhus i Oslo først og fremst har kommet gjennom fortetting innenfor Småhusplanen. Vi mener at innstrammingene av Småhusplanen vil innebære at den nye tilførselen av småhus i Oslo strupes. Så lenge det ikke reguleres nye småhusområder, vil andelen småhus i Oslo synke.

Innstramming av boligpotensial kan påvirke prisutviklingen innenfor området. Det er sannsynlig at nye boliger innenfor småhusplanen blir dyrere fordi tilbudet går ned. Samtidig er det grunn til å tro at det vil etableres færre boenheter med svært liten grunnflate, og at dette også kan bidra til en høyere gjennomsnittspris.

Småhusområdenes attraktivitet

Småhus er spesielt etterspurt av mange årsaker. Behovet for kontakt mellom inne- og utearealer er stort for svært mange. Det å ha muligheten til å gå rett ut og være i kontakt med grønne arealer og ha mulighet til å oppholde seg på en liten hageflekk som er ens egen, et sted hvor barna kan leke og en port kan holdes lukket eller der man kan plante sine egne grønnsaker eller blomster er et sterkt ønske for mange. Det handler om barnas læring om hvordan planter og vekster vokser og gir oss maten vi er avhengig av, mental og psykisk helse i form av kontakt med naturen og gleden av å kunne oppholde seg på uteplasser i andre former enn balkonger i stål og betong. Særlig naturen rett utenfor egen bolig – den vi har umiddelbar tilgang til i hverdagen – påvirker hvor mye tid vi tilbringer ute, hvor fysisk aktive vi er og hvor bra vi har det. Aller viktigst er denne «nærnaturen» for eldre, barn og mennesker med redusert mobilitet. I tillegg til å bevare det biologiske mangfoldet må god byplanlegging derfor også legge vekt på det som i forskningslitteraturen kalles grønn rettferdighet.

Barns behov for lys, luft og trygge lekeområder blir i liten grad tilgodesett i sentrum. Etterkrigstidens boligområder i randsonen av byens sentrum har lav utnyttelse, god offentlig kommunikasjon, brukbar infrastruktur og bør med fornuftig disposisjon kunne fortettes.

Bærekraftig utvikling er mer enn minimering av transport

Nesten en tredel av totale norske klimagassutslipp kommer fra transport, der over halvparten kommer fra veitrafikk. Dvs. at 15% kommer av kjøring på norske veier. Kun en viss andel av disse utslippene kommer som følge av pendling og annen reiseaktivitet til og fra egen bolig.

For å bøte på utslippene er det lenge vært en bred oppfatning av at en nesten ekstrem fortetting i sentrale strøk er løsningen for å redusere klimagassutslipp. Satsning på kollektivtransport kan med det minimeres og i Oslo har det i en årrekke vært satset på å i stor grad bygge svært høyt og tett rundt eksisterende kollektivknutepunkt og -linjer.

Oppheving av skillet mellom arbeid og hjem reduserer pendlingen

Økt bruk av digitale hjelpemidler og større fleksibilitet rundt kjernetid på kontoret osv. har medført at våre reisemønstre har endret seg. Gjennom koronapandemien har bruken av hjemmekontor skutt fart og behovet for større plass i egen bolig til hjemmekontor, treningsmuligheter, alternative oppholdssoner og ikke minst egne, private utearealer har ført til at svært mange ønsker å forflytte seg fra leilighetsbygg og inn i småhusbebyggelse. Behovet for pendling til å fra kontoret på daglig basis er kraftig redusert, og en mer fleksibel arbeidsdag har også resultert i alternative reisemåter til og fra arbeidsplassen hvor stadig flere sykler, jogger og går.

Igjennom pandemien falt bruken av kollektiv kraftig og til tross for at smitteverntiltakene er nå er avvirket benyttes kollektivtrafikken i mindre grad. Elsykler

kommer i stadig flere utgaver og dekker flere behov som bilen tidligere gjorde. I tillegg benytter langt flere seg av hjemleveringstjenester og handler både dagligvarer, klær, møbler og leker på internett. Flere og flere av de store møbelhusene har etablert visningslokaler i sentrum der varene kan tas i øyensyn og testes, men varene blir kun utlevert ved hjemlevering. Stadig færre unge finner det nødvendig å ta sertifikat for bil og for de som ønsker å benytte bil finnes det en rekke bildelingstjenester med biler tilpasset forskjellige behov. I sentrale strøk er det derfor stadig flere som ikke lenger eier egen bil. Blant de som har behov for bil er det flere og flere som kjører elbiler og utslippene av CO2 fra biltrafikk har derfor gått ned.

Rushtiden er spredd utover en lengre tidsperiode da det i dag er stadig større variasjon i når den enkelte kommer og drar fra jobben enn tidligere. Mange benytter hjemmekontor 2-3 dager i uken og behovet for faste plasser på et kontor har gått ned. Den økte fleksibiliteten på jobb medfører at arbeidet i større grad flyttes hjem. For å opprettholde forsvarlige arbeidsforhold i hjemmet ser mange et større behov for flere rom og en bedre tilpasning av hjemmet til den nye arbeidssituasjonen. Dette kan vanskelig tilpasses i bygårder og blokker der bygningsstrukturen ikke åpner for endringer ettersom livssituasjonen endrer seg.

Utbygging av nye småhus strupes til fordel for bygging av høyhus

Internasjonalt står byggeindustrien for omtrent 40 prosent av alle klimagassutslipp. Energibruken i bygninger utgjør omtrent 1/3 av all energibruk i Norge. Vi bygger med materialer som har store klimaavtrykk. Bruk av betong er en av de største fallgruvene når det kommer til energibruk i byggebransjen. Globalt står betongproduksjon for 5% av CO2-utslippene. Bygging av konsentrert boligbebyggelse med mange etasjer krever høy bruk av betong og stål. I tillegg kreves omfattende grunnarbeider og ofte graves det ut store kjellere som igjen påvirker grunnvannforhold og overvannshåndtering negativt. I Norge har vi lange tradisjoner for bygging i tre. Leilighetsbygg bygges nesten utelukkende i stål og betong selv om det finnes noen unntak som markedsføres og publiseres mye. Bygging i tre gir langt lavere CO2-utslipp, kan gjennomføres med kortreiste materialer og gir et godt inn klima. Materialene er langt lettere og krever mindre energi i frakt og er enklere å bearbeide og endre dersom behovene i fremtiden skulle endre seg. Plasstøpt betong krever ekstremt mye ved behov for riving mens trematerialer kan gjenbrukes eller brytes ned på en bærekraftig måte.

Blokkbebyggelse har strenge krav til brannsikkerhet, konstruksjonssikkerhet og lydskiller. Disse kravene tvinger frem tekniske løsninger som på ingen måte er energibesparende eller miljøvennlige. Klimaavtrykket for høyhus er større per kvadratmeter bruksareal enn for lavere kompakt bebyggelse. Når man bygger i høyden er det nemlig spesielle krav til bærekonstruksjoner, vindavstivning og fundamentering. Disse kravene inntreer ved høyder på om lag 12–14 meter.

Ved en lavere bebyggelse kan heiser, sprinkling, brannskiller og lydskiller minimeres og til og med unngås helt.

Dagen før fristen for å kommentere høringsutkastet til Småhusplanen går ut, vedtar Byrådet å øke makshøyden på Oslo høyhus. For å motvirke at Oslo blir «bilbasert», foreslår kommunen å åpne for høyhus på opptil 125 meter rundt Oslo S – og bygninger på opp mot 70 meter andre steder. Et slik forslag står i sterk kontrast til de kraftige innstramningene i småhusplanen. Der det er viktig å ivareta strøkskarakter i småhusområdene ved å forhindre fler småhus, ønskes det fortetting i høyden i landets allerede tettest utbydde områder.

Høye bygninger har store CO₂-avtrykk. Jo høyere man bygger, desto mer grunn må graves ut. Mye tilrettelegging må til for å styrke bygningsstrukturen i møte med naturkreftene. Valg av materialer vil bety noe. Det er bedre med kortreiste materialer og bruk av tre, men høyhus i tre har vist seg å ha store problemer med skadedyr og vedlikehold. Det å bygge høyt er mindre miljømessig og økonomisk bærekraftig enn å bygge lavt. Høyhus, fremdeles ofte ansett som glamorøse statussymboler, er hverken fremskrittmarkører eller svaret på ønsket om økt bærekraft i by.

Uheldig demografisk utvikling

Tidligere har ekspansiv boligpolitikk med fokus på fortetting resultert i drabantbyer med utstrakt blokkbebyggelse og påfølgende uheldig, ensrettet demografisk utvikling og sosiale problemer. Det finnes det mange bevis på i flere land at ensrettet satsning på blokkbebyggelse har gitt en uheldig effekt på bomiljøet og befolknings sammensetningen.

Småhusområdene er og blir svært attraktive og er forventet å stige i pris. Økt tilgang på leiligheter i markedet medfører at disse ikke har samme forventede prisstigning. Ettersom det allerede stort sett er de som har mest i dagens samfunn som besitter bolig i Oslos småhusområder, vil de økonomiske forskjellene øke. De som sterkt ønsker seg å bo i småhus, men ikke vinner frem i budrundene i Oslo, vil mest trolig flytte ut av byen. Denne gruppen er først og fremst representert ved småbarnsfamilier der foreldrene er i en svært produktiv, yrkesaktiv del av livet med begrenset behov for offentlig tjenesteyting. At denne gruppen i økende grad flytter ut av Oslo og at småhus innenfor bygrensen blir et luksusgode mener vi at vil forsterke forskjellene mellom fattig og rik i byen og bidra til en uheldig demografisk utvikling.

De som flytter inn i leilighetene er ofte eldre selv om leilighetene er prosjektert med flere soverom og er tiltenkt barnefamilie. Eldre mennesker er på mange områder en berikelse for samfunnet, men er som oftest ikke i yrkesaktiv alder og de har med økende alder stadig større behov for kostbare kommunale helsetjenester. En demografi uten barnefamilie er uheldig både sosialt og samfunnsøkonomisk.

Ved å verne villahagene mot fortetting må nedbygging av natur skje andre steder i og utenfor byen – steder der det fra før er mindre vegetasjon, trangt mellom bygningene, mange folk og kamp om grøntarealene.

Som verktøy for bevaring av grønne verdier risikerer en strengere småhusplan med andre ord å forsterke allerede akselererende sosiale forskjeller mellom fattige og rike Oslo-innbyggere, mellom de som bor godt, og de som bor dårlig. I tillegg åpnes det

parallelt for å ytterligere bygge ned og fortette i de områdene i byen der det er lite vegetasjon.

Den nye planen beskytter hager og trær, men bare for et relativt lite antall privilegerte som bor i hus med egen hage. Vi synes dette er en overraskende konsekvens av en bestilling fra Arbeiderpartiet, Miljøpartiet de Grønne og Sosialistisk Venstreparti.

Trangboddhet

SSB definerer trangboddhet som boliger der antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 m² per person. Boliger med mindre enn 100 m² for en familie på 4 vil dermed være å regne som trangbodd. I 2019 var nesten 90 prosent av alle leiligheter mindre enn 100 m². Det bygges med andre ord svært få familieleiligheter som ikke medfører trangboddhet. Trangboddhet medfører en tydelig opphopning av levekårsutfordringer. Trangbodde familier skiller seg fra øvrige hushold på en uheldig måte gjennom et begrenset mulighetsrom for digitale møter og nettbruk, aktivisering og livsutfoldelse for barna, mobilitet, isolasjon fra naboer og bekjente og økt familiestress knyttet til trengsel og økonomiske bekymringer. Muligheten til å ha med venner hjem på besøk kan være mindre pga. mindre plass og større problematikk rundt å forstyrre hverandre. Ungdommer får mindre privatliv i entrangbodd situasjon og trekker derfor ofte mer ut av hjemmet.

Utenfor hjemmet kan man i verste fall eksponeres for negative sosiale miljøer.

I trangbodde miljøer oppstår kriminalitet lettere. Der man i et småhusområde har direkte eierskap til egne bolig og egen hage, har man i blokkbebyggelse et svakere eierskap til bygningsmassen og fellesarealene fordi de deles med mange. Med mange naboer er det vanskelig å holde oversikt over hvem alle er, og det er derfor ikke vanlig å ha oversikt med hvem som er naboer og hvem som ikke er det uten videre. Denne manglende oversikten gjør at man lettere kan bli «usynlig» og i mindre grad må stilles til ansvar for sine handlinger. Mennesker begår ganske enkelt lovbrudd fordi de finner det akseptabelt i den situasjonen de befinner seg i, eller fordi de ikke kan motstå et ytre press, for eksempel fra kameratene. Ved at ansvar for situasjonen fordeles på svært mange reduseres sannsynligheten for å gripe inn i situasjonen fordi mange forventer at noen andre vil gripe inn. Jo større grupper som er vitne til en akutt situasjon, jo mindre føles det personlige ansvaret hos mange av tilskuerne.

Ved at den enkelte har ansvar for sitt eget småhus, dets vegger og dets fasade, gjenspeiler boligen i større grad den familien som bor der. Dette gir identitet og tilhørighet til hjemmet. I større boligblokker kan mangel på vedlikehold fort lede til større problemer. Et eksempel på dette er dersom noen knuser et vindu og ser at det ikke snart blir reparert, er det et signal om at det er OK å knuse flere vinduer og kanskje i tillegg gjøre ytterligere skade på bygningen. Ved å gradvis flytte grenser for hva som er akseptabelt oppstår større mer alvorlig kriminalitet.

Trangbodde husholdninger, spesielt på østkanten i Oslo, har også lenge vært sett i sammenheng med folkehelseutfordringer, kriminalitet og andre sosiale problemer. Den har også fått utslag i form av høy smitteforekomst under koronapandemien.

Redusert arbeidsmengde, permitteringer, arbeidsledighet

Som arkitektkontor opplever vi at vi mister oppdrag og at vi nå må vurdere permitteringer av våre ansatte. Lønnsomheten synker og i verste fall er forbudet medvirkende til at arbeidsledigheten i vår bransje øker.

Forbudet kommer på et særlig uheldig tidspunkt.

Leveringsvansker av trelast som følge av barkebilleangrep i USA og Canada, leveranseproblemer gjennom koronapandemien og stadig høyere tomte- og boligpriser har gjort byggebransjen sårbar og utsatt. En ekstrem prisøkning på byggevare innebærer at mange nå ikke har råd til å bygge sine planlagte boligprosjekter. Dette gjelder særlig privatpersoner i småhusområdene.

Gjennom koronapandemien har mange blitt klar over behovet for private utearealer, nærhet til natur og et nærmiljø blir viktigere når byens fortinn og fellesfunksjoner gjøres utilgjengelig. Småhusenes særlige fortrinn gjenspeiles i svært høye priser. Med så høye priser stopper mye av vår virksomhet opp og kun de med den sterke økonomien får mulighet til å realisere sine prosjekter. Dette gir igjen arkitektbransjen mindre å gjøre og som så ofte ellers, merker vi konjekturane svært tidlig. Et byggeforbud innenfor et område der det stort sett er økonomi til å gjennomføre prosjektene til tross for økte byggevarepriser rammer spesielt sterkt.

Vårt kontor sysselsetter 7 arkitekter. Byggeforbudet setter deres stillinger i fare og kan medføre permitteringer og arbeidsledighet for disse i en tid da det ikke nødvendigvis er enkelt for arkitekter å skaffe ny jobb.

Kostnader og tidsbruk

Vi har flere kunder som har pågående byggesaker som rammes av byggeforbudet. All prosjektering og kostnader knyttet til utvikling av deres eiendom ser ut til å være bortkastet, ettersom endringene i Småhusplanen innebærer at tiltakene ikke lenger kan gjennomføres. Det er nedlagt store ressurser i form av tidsbruk og honorarer i forbindelse med planlegging av prosjektene som vi mener kunne stått for en god og hensiktsmessig tilførsel av nye småhus i Oslo.

Gjeldende Småhusplan har en rekke bestemmelser som medfører særlige utfordringer ved prosjektering av nye boliger i forhold til andre reguleringsplaner. For at å kunne tilpasse en bygningskropp innenfor disse parameterne, og samtidig prosjektere en boligbygning som også inneholder en viss kvalitet for brukerne, må det gjøres en omfattende kartlegging av nærområdet og omfattende modellering av tomten for å få til en søknad med et realistisk håp om å få tillatelse uten omprosjektering.

Dermed blir prosjekteringen krevende og krever mye tidsbruk.

Historikk

Kommunen har tidligere gjort feil med hensyn på varsling av endring av Småhusplanen, sist i 2015. Den mangelfulle varslingen førte til at 2013-utgaven av Småhusplanen ble tilbakesatt av Fylkesmannen og 2006-utgaven var i en periode gjeldende. Frost Arkitekter anser seg som en part i saken, i likhet med alle andre som har interesse i gjennomføring av tiltak innenfor småhusplanen og er ikke korrekt varslet.

Vi stiller spørsmål ved lovligheten av varslingen, spesielt med den historien Småhusplanen har hatt tidligere.

Selv om forbudet omtales som midlertidig, tilsier erfaringen at inngrepet mest sannsynlig vil vare over lengre tid. Ved siste revisjon av Småhusplanen ble forslaget til endringer lagt ut til offentlig ettersyn 4. mai 2010. Endringene ble vedtatt 21. juni 2013. Dette var også et prioritert reguleringsforslag.

OPPSUMMERING

Det midlertidige forbudet må oppheves. Reelle hensyn, god forvaltningsskikk, rimelighet og hensyn til usaklig forskjellsbehandling trekker i samme retning.

Hensynet til vern av grønne kvaliteter er ivarettatt gjennom dagens bestemmelser supplert med krav om blågrønnfaktor på 0,8 i småhusområdene, nedfelt i kommuneplanen. Reduksjonen i grønne kvaliteter er stort sett en konsekvens av 2006-utgaven av småhusplanen og ikke 2013-utgaven. Dagens 2013-utgave gir ikke de samme negative konsekvensene som 2006-utgaven, spesielt ikke med 2018-kravene i kommuneplanen om blågrønn faktor.

Utvikling innenfor Småhusplanen har vært et gode for byens utvikling, og har gitt en viktig tilførsel av en bærekraftig, helsefremmende og attraktiv boligtype til byens innbyggere. Ved å strupe utvikling innenfor småhusplanen oppstår negative sosiale, økonomiske og demografiske effekter som Oslo kommune ikke kan være bekjent av. Vi antar at byggeforbudet må forutsettes å ligge på alle eiendommer i Småhusplanen i lang tid. Aktivitetsnivået går fra bygging av 330 nye boliger i året, til null. Som følge av dette vil også håndverkere, rådgivere og andre yrkesgrupper som jobber med utvikling miste et viktig marked, med de konsekvenser det får for arbeidsplasser i Oslo-området.

Når mange av byens beboere og aktører rett og slett føler seg lurt, er det et tegn på at revisjonen av Småhusplanen skulle vært håndtert annerledes. Forbudets negative virkninger er således tilfeldige og vilkårlige, og lovens krav om forutberegnelighet tilsidesettes.

Signatur:

Ida Angel Weum

Rønnaug Gabrielsen

Siri Sandbeck

Frost Arkitekter AS

Ida Angel Weum, Rønnaug Gabrielsen, Siri Sandbeck

Partnere Frost Arkitekter AS