

Oslo kommune

Oslo 30.05.2022

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

REVISJON AV SMÅHUSPLANEN S-4220

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 til Plan- og bygningsetatens høring vedrørende forslag til revisjon av Småhusplanen og har delt opp våre merknader i 3 kapitler:

1. Prosess rundt revisjonen
2. Konsekvenser av revisjonen
3. Innspill til bestemmelsene i revisjonen

PROSESS RUNDT REVISJONEN

POLITISK PROSESS

Den 22.10.2019 bestilte Arbeiderpartiet, Miljøpartiet de Grønne og Sosialistisk Venstreparti en revisjon av småhusplanen fra plan- og bygningsetaten. Bestillingen fra byrådet til plan og bygningsetaten var at revisjonen bedre skulle ivareta de historiske og de grønne verdiene i Oslos småhusområder og at planen som inntil nå har fungert som en fortettingsplan i stedet skal bli en verneplan.

Planforslaget inneholder omfattende endringer av dagens bestemmelser.

Innledningsvis bemerker vi at denne saken står i en særstilling. Småhusplanen omfatter over 28 000 eiendommer. Endringene påvirker et uvanlig stort antall eiendommer, og et tilhørende antall grunneiere, eiendomsutviklere og arkitekter innebærer en svært

stor gruppe med berørte parter i saken. Med en så omfattende gruppe av berørte parter må det stilles særskilte krav i PBEs egen saksbehandling av revisjon av småhusplanen. Det må stilles særskilte krav til planprosessen, herunder varsling, saksopplysning og begrunnelse.

Frem til planen ble lagt ut på høring og det ble varslet om mulig byggeforbud innenfor planområdet den 6. april 2022 har prosessen rundt revisjonen vært unntatt offentlig innsyn og med det er mulighetene for å medvirke og å påvirke prosessen forhindret frem til planen gikk ut på høring. Da fremstår allerede høringsforslaget som ferdig utformet og at det eneste som kan gå igjennom er flikking og moderat reparasjon av høringsforslaget.

I planforslaget skriver Plan- og bygningsetaten at «De politiske målsettingene i bestillingen har vært førende for retning og nivå på planforslaget, og innspill som ikke er forenlige med målsettingene har derfor ikke virket inn på planforslaget.»

Plan- og bygningsetaten har varslet et midlertidig forbud mot en rekke tiltak innenfor planen frem til planen er endelig vedtatt. Kun et utvalg av enkle tiltak med liten størrelse er foreslått unntatt fra det midlertidige forbudet. Dette for å forhindre at det kommer mange søknader om tiltak som et eventuelt nytt vedtatt plangrunnlag ikke vil tillate.

Det er sjeldent at det varsles midlertidig bygge- og deleforbud for over 28 000 eiendommer samtidig, og det har heller ikke vært intensjonen bak bestemmelsen i pbl. § 13-1 at den skal brukes på så mange eiendommer uten en grundig vurdering av konsekvensene av et slikt midlertidig forbud. Det må i dette tilfellet stilles særskilte krav til planprosessen, herunder varsling, saksopplysning og begrunnelse. PBE bør være varsom med bruk av forbudshjemmelen, og konsekvensene bør ligge til grunn for alle beslutninger.

I pbl §13-1 står det at midlertidig forbud mot tiltak kan nedlegges for å hindre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet. En behandling av byggesaker etter gjeldende småhusplan vil ikke vanskeliggjøre PBEs planarbeid. Bruken av det midlertidige forbudet mot tiltak frem til planen blir godkjent oppleves dermed som en forhåndsgodkjenning av egen revisjon av planen.

Vi mener at markedet må kunne vente at det er mulig å forholde seg til gjeldende plan til den nye er på plass.

Vi mener at varsling med innsigelsesfrist på minimum 12 uker ville være å forvente ved en så stor og viktig endring av en reguleringsplan som berører så mange.

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. Det fremstår som viktigere for Byrådet at prosessen skal gå fort enn at prosessen skal være åpen, grundig, gunstig og korrekt.

Dette har vi liten forståelse for ettersom det er bred politisk enighet om at det er behov for å revidere Småhusplanen. Det er lite trolig at en endring av den politiske sammensetningen av Byrådet vil påvirke det overordnede utfallet av

reguleringsprosessen og motivasjonen for en rask prosess må derfor antas å være for å høste heder og ære for revisjonen av planen innenfor en gitt periode. Slike politiske ambisjoner bør ikke være førende for planprosesser som får store og dramatiske konsekvenser for mange personers råderett over egen eiendom og økonomiske interesser.

GRØNTREGNSKAP

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.

Den nye kommuneplanen med krav om blågrønn faktor i småhusområdene på 0,8 ble fattet i 2018. Bevaring av store trær og nyplanting av trær er avgjørende for å oppnå godkjent faktor ved utbygging av eiendom. Det er vår klare oppfatning at innstramningene i småhusplanen kommer som en direkte følge av funnene i grøntregnskapet. 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 er altså gjort før en betydelig faktor for trevern er innført. 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. 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 denne perioden. 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.

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 plengjødsel 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, 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 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.

BORGERPANEL

For oss oppleves bruken av borgerpanel som et skalkeskjul for en manglende demokratisk prosess.

I arbeidene med revidering av småhusplanen har plan- og bygningsetaten valgt å benytte et borgerpanel for å hente inn uttalelser til de nye bestemmelsene. Dette fordi de ønsker involvering av innbyggere i planutviklingen for Oslo kommune.

Borgerpanelet består av 21 utvalgte personer hvorav 10 har adresse innenfor småhusplanen og 11 har adresse andre steder i byen. Av byens innbyggere på 630 000 bor mellom 85.000 og 100.000 innenfor småhusplanen. Det utgjør mellom 13 og 16 % av byens befolkning, mens utvalget består av nesten 50 % som er bosatt innenfor småhusplanen. Allerede her oppstår et grunnleggende problem ved at utvalget i så stor grad representerer de som allerede har eiendom innenfor småhusplanen. Har man en bolig i dette området er det svært naturlig at man ønsker en innstramning. Kvaliteter som lys, utsikt og solforhold ligger ofte som uutnyttet utbyggingspotensiale på nabolomtene og det er naturlig at man ønsker å begrense dette potensialet så mye som mulig av egeninteresse. Det er også naturlig å anta at de som har bolig innenfor småhusplanen har deltatt med en sterkere stemme i arbeidene med innspill til planen, og at de som ikke bor i området har hatt mindre behov for å markere sine egne meninger.

Eiendommene i småhusplanen er blant Oslos mest attraktive og et mål for mange som jobber seg opp i en boligkarriere i Oslo som begynner med en ettroms. Områdene er ekstra attraktive for småbarnsfamilier ettersom muligheten for en trygg lekeplass i egen hage aldri fullt ut kan erstattes med åpne parker eller felles lekeområder. Ved å strupe tilførselen av nye boliger i småhusområdene, må man anta at disse eiendommene bare blir mer og mer attraktive, og at muligheten for å ha de nødvendige økonomiske midlene som skal til for å kjøpe seg inn i området blir mindre og mindre. Mange som i dag bor utenfor småhusplanens områder, og intenst ønsker seg inn i disse områdene, opplever nå at toget går og at man står igjen på perrongen. De som har mest, rykker fra og de som ligger etter har to valg; fortsette å bo i blokk i byen eller flytte ut av Oslo til rimeligere områder utenfor byen.

Å invitere et borgerpanel med så stor andel av representanter som er beboere innenfor småhusplanen gir et utvalg som all hovedsak må anses å være forutinntatt til bearbeidingen av planen og er å regne for et utvalgsbias. Borgerpanelets innspill gir derfor resultater eller slutninger som er skjeve eller feilaktige, ved at de avviker systematisk fra de virkelige samfunnsforholdene som utforskes. Borgerpanelet blir derfor et ekkokammer for utviklingen av småhusplanen der man unngår kritiske røster og kun oppnår bekreftelse for at de beslutningene man ønsker å ta i stor grad er korrekte.

En demokratisk prosess ville kreve en annen fordeling av representanter fra hele byen. Småhusplanen angår langt fler enn de som allerede er grunneiere innenfor planområdet. Det er derfor ikke å forvente at resultatet av innspillene fra borgerpanelet skal samsvare med virkeligheten. Om dette er intendert eller ikke er uvisst, men det særlig viktig å påpeke at innenfor forskning regnes intendert skjevutvalg som rent fusk og gjør forskningen ugyldig.

At ikke dette er problematisert, og at plan- og bygningsetaten markedsfører prosessen med borgerpanelet på sine hjemmesider, tyder på at skjevheten i utvalget ikke er vurdert. At det i tillegg markedsføres at dette er første gang etaten bruker metoden viser at mangel på erfaringen med metoden antageligvis har ført til en manglende kritikk av utvalget.

At panelet i tillegg «besto til slutt av 21 engasjerte borgere» tyder på at utvalget er ytterligere skjevfordelt ved at medlemmene av panelet har hatt et sterkt engasjement for å verne om egne interesser. 21 spesielt engasjerte beboere, hvorav halvparten fra området innenfor småhusplanen, er neppe et representativt utvalg for byens innbyggere eller engang for grunneierne innenfor småhusplanen totalt sett. Deltagerbias er et vanlig problem innen forskning og gir at de som spesielt melder seg som deltagere representerer meninger og holdninger som ikke nødvendigvis representerer felleskapet.

Borgerpanelet er å anse som skjevfordelt både innenfor utvalg (gjennom at kun grunneiere deltok) og deltagelse (ved at kun «engasjerte frivillige» deltok.) I tillegg utgjør 21 personer i en by på over 630 000 innbyggere et så lite utvalg at deres holdninger neppe kan sies å være representative for Oslos befolkning.

BYGGEFORBUD

Den 6. april sendte Plan og bygningssetaten (PBE) ut et varsel om et midlertidig byggeforbud innenfor Småhusplanen. Dersom byggeforbudet vedtas den 30. mai, vil det bli gjort gjeldende fra 6. april. Varslet vil dermed ha tilbakevirkende kraft med umiddelbar virkning fra dagen det ble sendt ut. At lover ikke skal ikke gis tilbakevirkende kraft til skade for noen er nedfelt i Grunnloven. Reguleringsplaner er en del av det Norske lovverket og kan ikke være i strid med Grunnloven. Ettersom det i pbl §13 er gitt mulighet for slik tilbakevirkende kraft, mener vi at pbl §13 i seg selv er Grunnlovsstridig med mindre bruken av den utelukkende kommer alle til gunst. Det kan ikke sies å være tilfellet med hensyn på byggeforbudet.

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 er ikke satt der. De som har sitt arbeid innenfor Småhusplanen, har kun blitt kjent med innsigelsesfristen dersom de har fått denne av en grunneier. På grunn av mangelfull opplysning om frist for innsigelser på varsel om mulig midlertidig forbud mot tiltak, kan ikke konsekvensene av et byggeforbud bli godt nok belyst og utredet. Dermed vil en slik midlertidig forbud, i den skalaen det her er tenkt, i enda større grad stride mot det som må anses å være hensikten med loven. Som vi har påpekt tidligere kan kommunen nedlegge midlertidig forbud mot tiltak som er til hinder for å kunne gjennomføre planarbeidet, men vi kan ikke se at det er tilfellet i PBEs planarbeid med småhusplanen.

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. Lekkasje fra plan og bygningsetaten innebærer at likhetsprinsippet ikke er ivaretatt.

Vi anser det umiddelbare byggeforbudet som uforholdsmessig og unødvendig for å verne om de hensynene endringen i planen søker å bevare. PBE ønsker å ivareta de historiske og de grønne verdiene i Oslos småhusområder. Trevernet står sterkt i Småhusplanen. I tillegg bidrar kravet til blågrønn faktor i kommuneplan fra 2018 til at overvannshåndtering langt lettere lar seg gjennomføre ved bevaring eller planting av trær. På den måten er allerede grønne verdier innenfor småhusplanen godt ivaretatt. Historiske verdier sikres ved at all riving i Oslo skal godkjennes av Byantikvaren. Og gjennom dette vil ikke en gang en liten carport fra 80-tallet kunne rives uten at fagpersoner hos Byantikvaren har uttalt seg. Mange av de verste eksemplene på uheldig fortetting er gjort innenfor 2006-utgaven av Småhusplanen, og med dagens utgave fra 2013 i kombinasjon med kommuneplanens bestemmelser ville disse prosjektene ikke kunne godkjennes i dag. Uheldig fortetting kan hindres gjennom byggesaksbehandling og PBE har fortsatt avslagshjemmel gjennom den såkalte skjønnhetsparagrafen.

Behandling av søknader etter de gjeldende utgavene 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.

FRISTER

Varslet om midlertidig forbud ble sendt ut samme dag som revisjonen av planen ble lagt ut på høring (dvs. 6. april). Innsigelser til varslet om midlertidig forbud fikk frist den 4. mai og selve planforslaget fikk innsigelsesfrist 30. mai. Det er med andre ord satt litt under 8 ukers frist for å kommentere en radikalt endret plan som omfatter uvanlig mange eiendommer i Norges største by. Det midlertidige forbudet fikk dramatiske konsekvenser for alle de som var i en prosess med utvikling av egen eiendom og kom som lyn fra klar himmel. Store ressurser ble satt inn for å kommentere og håndtere varslet om midlertidig forbud.

I tillegg har innsigelsesfristen omfattet avvikling av påskeferie og i prinsippet er det dermed svært kort frist på å komme med sine kommentarer til endringene.

KONSEKVENSER AV REVISJONEN AV SMÅHUSPLANEN

Per i dag er det ingen nye reguleringsplaner under arbeid 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 innstramningene 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 på 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 reise-mønstre 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 bases 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 avviklet benyttes kollektivtrafikken i mindre grad. Elykler 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.

OPPFATNINGEN OM AT HØYHUS ER KLIMAVENNIG ER FEIL

Internasjonalt står bygg 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 grunnvannfrohold 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 slikt forslag står i sterk kontrast til de kraftige innstrammingene 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 befolkede 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 befolkningssammensetningen.

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 barnefamiliene. 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 barnefamiliene 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.

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.

TETT LAV UTVIKLING

Flere fagfolk tar nå til orde for å se på andre former for arkitektur i villaområdene. Det bør legges opp til flere rekkehus, hagebyer, flermannsboliger. Småhusplanen er regulert med utnyttelsesgrad (BYA), gesims- og mønehøyde som dimensjonerende for volumene. Det straffer seg å anlegge parkering på terreng ved at utnyttelsesgraden er brukt opp uansett og derfor plasserer parkering under boligene der det er mulig. En etterligning av den tradisjonelle bebyggelsen gir imidlertid ikke de samme kvalitetene i en fortettet situasjon.

Boligen er tradisjonelt sett i Norge enkeltmenneskets største investering. Gjennom boligbyggingen møtes enkeltmenneskets behov og samfunnets interesser. Idéen om at det er mulig å regulere vellykket arkitektur og gode bomiljøer i en omfattende reguleringsplan som småhusplanen mener vi at er feil og at med mer generelle bestemmelser og en strengere praktisering av plan og bygningsloven § 29-2 Visuelle kvaliteter, ville nye ettertraktede boområder kunne oppstå og få den populariteten som byens hagebyer har i dag.

Estetikk og skjønnhet i arkitekturen oppstår gjerne som følge av et bevisst forhold til volum og sprang i fasaden, noe som vanskelig gjøres med en streng utnyttelsesgrad (% BYA). Eierskap og stolthet av sine bygde omgivelser gjør at beboerne ivaretar og vedlikeholder bygningsmassen i større grad. I kombinasjon med at boligene er romslige nok til å kunne romme flere livsfaser og at behovet for stadig flytting kan begrenses, oppstår gode bomiljøer der naboskap og samhold resulterer i at bygningsmiljøene varer lenge og at det blir mindre behov for oppgradering og endring av bygningsmassen. Godt

naboskap og samhold over tid vil også skape mer transparens i nabolaget, noe som er med på å forhindre utenforskap og en rekke sosiale problemer.

Som reaksjon på de negative konsekvensene av å bygge tett og høyt på 1950- og 1960-tallet, ble idealet i 1970-årene å bygge smått, variert og fleksibelt, på en måte som tok hensyn til landskap og vegetasjon. Resultatet ble såkalt tett, lav bebyggelse, som utover i 1970- og 1980-årene ble nærmest enerådende. Bebyggelsen ble nå delt opp i mindre grupper, i fellesskap med egne felleshus for beboernes sosiale fellesaktiviteter, og de enkelte boligene kunne bygges på og forandres etter som beboernes rombehov endret seg i takt med endringer i familiens sammensetning.

Giskehagen er et eksempel på en fortetting der et større hovedbygg er bygget rundt med en serie av rekkehus og der parkering og fellesfunksjoner er løst som en helhetlig del av planen. Slike hagebyområder med en kombinasjon av private og offentlige soner er spesielt populære, men det reguleres ikke lenger nye småhusområder i Oslo i dag. Ved å sterkt begrense muligheten for å etablere nye småhusområder, blir slike bomiljøer en mangelvare og prisen tilsvarende høyt.

Likevel mener vi at tett lav bebyggelse i form av konsentrerte bygningsfelt, vanligvis ikke over to etasjer, med utnyttelsesgrad som nærmer seg blokkbebyggelse er et bedre svar på klimaproblematikken enn leiligheter i høyhusform.

Ved å redusere antall formfaktorer i reguleringsplanen og heller la tomt, topografi og arkitektonisk ambisjon forme husene, vil mye av den uheldige utviklingen innenfor småhusplanen som man har sett kunne begrenses kraftig. Plan- og bygningsetaten har fortsatt avslagshjemmel for de mest uheldige tilfellene gjennom plan og bygningsloven § 29-2 Visuelle kvaliteter.

KRAV OM ARKITEKTURPROSJEKTERING I TILTAKSKLASSE 2

Arkitektur og estetikk er viktig for vår trivsel og mentale helse. Da byrådet fant at overvannsprosjekteringen ikke hadde fått nok fokus og blitt hensyntatt nok, påla de krav om overvannsprosjektering i tiltaksklasse 2 for alle nye boliger i Oslo. Sammen med krav om blågrønn faktor i alle nye prosjekter er den uheldige utviklingen med hensyn på overvann i stor grad stoppet opp.

Gitt at småhusområdene er så viktige, og at det er oppført så mange eksempler på visuelt uheldig boliger med skjemmende tilnærming til fortettingsproblematikken, mener vi at løsningen ikke er å forsøke å regulere inn estetikk. Det er heller ikke mulig.

Isteden er det naturlig å vise arkitektene den samme tilliten som ingeniørene ved å kreve arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 2 innenfor Småhusplanen. De mest skjemmende eksemplene av fortetting er stort sett gjennomført av entreprenører som benytter lite stedstilpassede boliger satt sammen uten hensyn på terreng, solretning, naboforhold og siktlinjer. Det er vår klare oppfatning at disse prosjektene ville være utformet annerledes av et erfarent arkitektkontor. Det å ivareta arealressurser og

ivareta de estetiske ressursene som ligger i et område er arkitektenes spesialkompetanse.

KOMMENTARER TIL UTFORMING AV BESTEMMELSENE I REVISJONEN AV SMÅHUSPLANEN

Frost Arkitekters innspill til revisjon av bestemmelsene er angitt kronologisk under:

3.1 Type bebyggelse: Her utelukkes firemannsboliger, som tradisjonelt har vært et mellomsjikt i boligmarkedet. Firemannsboligene er et fint springbrett for småbarnsfamilier for å kunne ta steget fra leilighet til småhusområdene fordi denne boligtypen vanligvis ligger nærmere i prisklasse med leilighet. Å utelukke nyetablering av firemannsboliger gjør småhusdrømmen mer uopnåelig for dem som ikke allerede har kommet seg inn i småhusområdene. Dermed vil demografien i småhusområdene endres, hvor mange i aldersgruppen 25-50 vil ekskluderes fra muligheten til å leve småhusdrømmen. Dette på tross av at denne befolkningsgruppen og deres barn kan ansees å være målgruppen for småhusbebyggelse.

3.2 Vi stiller spørsmål ved når kravet om tomtestørrelse vil utløses, og om kravet kun vil gjelde ved etablering av ny boenhet eller deling av eiendom. Kravet om tomtestørrelse på 600 m² kan gjøre at en tomt som er rett under 1200 m² i stedet blir brukt til en kjempestor boenhet med sekundærbolig. Vi kan ikke se hvordan dette vil bidra til en variasjon i boligstørrelser utover en kjempestor hovedboenhet og en liten sekundærboenhet. En variasjon i boligstørrelser er gunstig for befolknings-sammensettingen i et område, men hvis hver nye boenhet vil ha minst 600 m² tomt vil sannsynligvis hver bolig maksimere utbyggingen ut fra dette, og boliger med fotavtrykk rundt 90 m² vil være den nye normen i småhusområdene. Hvis firemannsboliger hadde vært akseptert i pkt. 3.1 ville en tomtestørrelse på 4 x 600 m² gi uforholdsmessig stort krav til tomtestørrelse i forhold til bygningstypologi.

3.3 BYA 16 % inkluderer maks-norm på 2 bilparkeringsplasser. Samtidig kreves det minimum 4 sykkelparkeringsplasser i foreslått parkeringsnorm. Hvilke mål vil legges til grunn for sykkelparkering, og vil dette telle på BYA-regnskap? Ifølge Byggforsk datablad 312.130 skal det settes av 1,8 x 0,7 m til parkering per sykkel. Hvis hver boenhet i småhus skal ha fire sykkelparkeringsplasser vil dette utgjøre en BYA på 5,04 m². Grad av utnyttning sier på s. 17: «Areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en eiendom skal medregnes i grad av utnyttning, se TEK10 § 5-7.» Vil det dermed kreves at sykkelparkering på terreng regnes inn i eiendommens BYA? Dette bør tydeliggjøres.

Vi antar at den reduserte utnyttelsen i kombinasjon med fravær av parkeringskrav vil gi en utvikling der det i liten grad vil bygges frittliggende garasjer. Garasjer vil, dersom

de bygges, legges i 1. etasje med bolig over, slik at man får mer bebyggelse i full høyde. Dette påvirker solforholdene i større grad. Vi tror også at garasjer i stor grad vil utelukkes og at det i stedet vil parkeres på terreng og i gatene, som gir redusert trafiksikkerhet.

De som allerede har utnyttelsesgrad over 16% avskjæres muligheten til enhver utvidelse. Dette vil oppleves svært inngripende for den enkelte. Ofte vil slike enkle grep være avgjørende for om en familie blir boende i området eller ikke. Vi mener derfor at reduksjonen i utnyttelsesgrad er for stor.

3.4 Parkeringsbestemmelsen angir areal som skal medregnes i BYA pr. P-plass for bil, det bør spesifiseres om sykkelparkering skal medregnes og hvor stort areal pr. Sykkel som skal medregnes. Det er angitt at kvalitetskrav til sykkelparkering skal gjelde uavhengig av antall sykkelplasser. Kvalitetskravet medfører at minst 50 % av plassene skal være innvendig i bygg eller ha overbygg med belysning. I tillegg skal min. 30 % av sykkelparkeringen romme lastesykler som betyr at av fire sykkelplasser for et småhus må to være tilpasset lastesykkel. Dette igjen betyr at minst 7,52 m² må brukes til sykkelparkering og halvparten av dette må være overdekket.

3.5 Begrunnelsen for å begrense anlegg under terreng er at det er mer klimavennlig og bevarer eksisterende grøntområder. Dersom det prosjekteres for tilstrekkelig jordlag over kjeller vil arealene kunne beplantes, og kunne gi etterlengtede arealer for lagring i kjeller. Det er også et paradoks at betongbruk i småhusområdene blir ansett som problematisk, mens den utstrakte bruken av betong i blokkbebyggelse ellers i kommunen ikke problematiseres.

3.6 Reduksjonen av høydene gjør at det ikke blir mulig med en ekstra loftstue som er kjærkommen for barnefamilier. Dette gir mindre fleksibilitet.

Mange eksisterende bygninger blir avhengige av dispensasjon for høyder i forbindelse med små tiltak når høydebestemmelsene reduseres. Dette på tross av at høydebestemmelsene virker å være myntet på nybygg.

Kravet om kotesetting på gesims og mønehøyde medfører økt kostnad for tiltakshaver selv ved mindre tiltak på eksisterende bygg. Det forekommer avvik i SOSI-filene fra kommunen, så man kan ikke stole blindt på dette. Man må benytte oppmåler for å få målt kotene på eksisterende bolig selv om man bare skal søke om en fasadeendring. Det bør åpnes for at ved tiltak på eksisterende bygg som ikke påvirker høyden kan kotesetting unnlates.

4.3 Kravet til 8 m avstand mellom bygninger oppleves som rigid, ettersom en kortere avstand mellom boligene ofte vil kunne gi bedre sammenhengende uteoppholdsarealer, med best mulig solforhold. Avstanden mellom bygninger og

byggenes plassering på eiendommen må kunne vurderes i det enkelte tilfellet slik at viktige kvaliteter på eiendommen (som f.eks. trær) lettere kan ivaretas.

4.4 Kravet til 8 m mellom bebyggelse og friområde kan gi uhensiktsmessig organisering på eiendommen, f.eks. hvis boligen må plasseres på en slik måte at mesteparten av uteoppholdsarealet blir skyggelagt i ettermiddagstimene. Dersom man har friområde nord for eiendommen kan man bli nødt til å plassere boligen lenger sør på eiendommen enn hva som skaper en gunstig situasjon. Bygninger bør kunne plasseres nærmere dersom fasadene ikke har vinduer/dør i 1. etasje i denne retningen, eller ved store høydeforskjeller slik at friområdet ikke privatiseres.

4.6 Hva med eksisterende boliger med behov for å skjerme seg mot eksisterende støy, eller der trafikkmønsteret endres slik at støy øker for eksisterende boliger?

5.1 Hva med fjerning av invaderende arter på egen eiendom? Det er i allmennhetens og det biologiske mangfoldets interesse at dette kan gjøres uten å søke om dispensasjon.

5.2 Det vil være vanskelig for privatpersoner å holde oversikt over hvor stor % av eiendommen som er grøntareal. Dette vil også være vanskelig å håndheve når det samtidig er unntatt søknadsplikt å bygge platting, og privatpersoner utvikler hagene sine uten tanke på gjeldende regulering. Det eneste man sikrer er at man får mer kortklipt rulleplen med robotgressklipper inn i småhusområdene. Og er det virkelig slik at slik «grønn ørken» gir større biologisk mangfold enn en gruslagt sitteplass eller en platting på terreng med drenerende masser under? Vil regnbed regnes som grøntarealer?

Det er et paradoks at småhusområdene skal ha strenge bestemmelser for grøntareal, mens grøntareal er kraftig neglisjert både i areal og kvalitet i større utbygginger, slik som f.eks. Kværnerbyen, Økern, Storo, Nydalen og Ulven.

5.4 At 65 % av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep også i bygge- og anleggsfasen kan gi uønskede utslag, blant annet i hvordan man velger å plassere bebyggelsen på eiendommen. Kompliserte bygningsformer krever vanligvis større byggegrop, og kan gjøre at man ikke får den beste løsningen for den eiendommen. Det kan også bli svært vanskelig å få til 65 % uberørt tomt dersom man skal sikre adkomst til flere eiendommer.

5.6 Å ikke tillate fordrøyning eller magasinerings under bakken gjør det svært vanskelig å fordrøye vann på bratte tomter, særlig for dem som får overvann fra ovenforliggende tomter. Spesielt i eksisterende boligområder der man ønsker å forbedre situasjonen vil det være nødvendig å tillate fordrøyning under bakken. Hvis ikke kan bestemmelsen

på tross av de gode intensjonene, hindre at det gjøres tiltak mot overvann når det ikke bygges nye boliger. Det fins mange enkle og velfungerende løsninger som kan benyttes, særlig ved eksisterende boliger der mulighetene ofte er innskrenket. Magasinering under bakken kan gi mulighet til å magasinere vann til vanning av grøntareal i egen hage, slik at grøntarealene ikke dør dersom det blir vanningsrestriksjoner. Dermed får man et fremtidig vannlager som kan brukes ved tørke, som vi bare vil se mer av grunnet klimaendringer.

6.1 Det er uklart om takterrasser nedfelt i takflate på eksisterende boliger tillates, f.eks. ved bruksendring av loft i eksisterende boliger med saltak. Vi lurar på om bestemmelsen egentlig skal lyde «*utgjør mer enn 1/3 av...*»

6.2 1,2 m bredde på trapp og støttemur til sammen er for smalt til å bygge støttemur av noe annet enn støpt betong. Krav til fri bredde vil ikke kunne ivaretas med støttemur av stablestein eller blokkmur. Om trappen etableres langsmed fasaden eller vinklerett på fasaden vil også spille inn. Det bør heller angis en maksimal bredde på trapp, da det vil være mindre styrende for den visuelle utformingen av tiltak.

Bestemmelsen om sikring av lysgraver ivaretas av TEK17. Bestemmelsen blir svært styrende for valg av løsning og hindrer at man kan sikre bedre lystilgang i lysgraven ved et glassrekkverk eller andre løsninger.

8.2 Riving bør tillates ved fravær av bevaringsverdi dokumentert fra Byantikvaren. At noe er bygget før 1945 tilsier ikke at det er spesielt, vakkert eller av god kvalitet.

8.3 Denne bestemmelsen bør gjelde for bygninger med dokumentert bevaringsverdi, altså oppført på gul liste, ikke for enhver bygning som er oppført før 1945.

9.1 Denne bestemmelsen gjelder også lukkede vassdrag. Hva med «historiske bekkeløp» som i dagens situasjon ikke er synlig, men som er angitt på kommunens kartløsning? Dette er en teoretisk linje på kart, og røret bekken er lagt i tilsvarer sjelden denne linjen. Vi mener at uteoppholdsareal må kunne plasseres utenfor byggegrensen, da dette kun vil være berikende for boenheten. I tillegg bør gjerder kunne settes opp utenfor byggegrensen for å sikre mot drukning.

Hva med fjerning av invaderende arter på egen eiendom utenfor byggegrensen? Det er i allmennhetens og det biologiske mangfoldets interesse at dette kan gjøres uten å søke om dispensasjon.

11.1 Vi mener at denne bestemmelsen er altfor streng, og bunner i liten grad av realisme og kjennskap til byggemetoder. For å kunne bygge med prefabrikkerte

elementer er man avhengig av muligheten for å stille opp anleggsmaskiner på alle bygningens sider for å kunne heise på plass og montere elementene. Bygging med prefabrikkerte elementer er langt mer miljøvennlig enn andre byggemetoder for småhus. Dette er fordi elementene lages klare på fabrikk og det dermed genereres mindre avfall, krever mindre energi, gir raskere byggetid som igjen gir mindre belastning på omgivelsene.

14.1 c. Gjennom kravene til marsiringsplan beveger Plan og Bygningsetaten langt ut over det som er deres mandat. Så spesifikke krav innebærer at PBE nærmest fungerer som prosjekterende og kontrollerende, og ikke som en forvalter av lovverket. Prosjektering og eventuell kontroll skal ivaretas av ansvarlige foretak og dekkes av ansvarsrettene. Endringen innebærer ikke en forenkling av byggesaker og reduksjon av saksbehandlingskostnadene. Det virker merkelig at PBE i samme vending her gir seg selv ekstremt mye mer arbeid med denne bestemmelsen. Vi antar formuleringen av bestemmelsen vil lede til svært mange mangler i byggesaken ettersom den både er vanskelig å forstå og å innfri. Vi vil derfor anta at bestemmelsen vil å tolkes veldig forskjellig fra de ulike saksbehandlerne.

15.1 Bestemmelsen innebærer at det ikke kan bygges et ekstra kjøkken i en bolig før det er søkt om, og godkjent, en oppdeling av bolig (dette gir selvstendige boenheter). Det vises til kommunal- og moderniseringsdepartementets uttalelse om oppføring av ny bolig med hybelleilighet skal anses som én eller to boenheter (saksnr 181585-2). *«For at det skal foreligge en egen boenhet etter byggesaksforskriften § 2-2 må følgende vilkår være oppfylt: At en enhet er fysisk adskilt fra en annen enhet taler for at den må anses som en egen boenhet. At enhetene er fysisk adskilt betyr at det ikke er noen form for intern forbindelse mellom enhetene i form av dør, trappeforbindelse eller lignende. En låst dør mellom enhetene er ikke nok til at de anses som fysisk adskilt, selv om dette innebærer at boenhetene i den daglige bruken oppleves som separate enheter. Enhetene må være adskilt rent bygningsmessig.»* Her er bestemmelsen direkte i strid med det som er avklart på departementsnivå og som har vært Oslo kommunes praksis. For eksisterende boliger som allerede har flere kjøkken vil dette være problematisk. Når vil kravet slå inn for eksisterende boliger? Vil det bli slik at en bolig med flere kjøkken plutselig får nye krav til «sekundærboligen» dersom man søker om en fasadeendring eller et lite tilbygg på en annen del av huset? Vil vi havne i en situasjon der innbyggerne vil unngå oppgraderinger og tilpasninger som medfører søknadsplikt av frykt for å måtte gjøre store arbeider med det som nå regnes som en sekundærbolig, eller at denne delen av boligen blir ulovlig, selv om opprettelsen av et kjøkken var i tråd med lovverket på tidspunktet det ble utført? Dette setter i så fall mange boligeierne innenfor småhusplanen i en vanskelig situasjon. Hva vil defineres som et kjøkken? Er det at man har mulighet for vask, stekeplate og stekeovn? Kan stekeovn erstattes av mikrobølgeovn? Vil i så fall kravet utløses av at man setter inn et minikjøkken? Og vil utekjøkken regnes som et kjøkken som kan utløse en sekundærbolig?

Det kan være flere grunner til at man kan behøve flere kjøkken i en bolig:

- **Tilpasningen av boligen for spesielle behov:** Der en eller flere familiemedlemmer har spesielle behov eller funksjonshemning som gjør at de trenger oppfølging i det daglige og ikke kan bo i en egen boenhet. Selv om familiemedlemmene har behov for å kunne leve selvstendige liv med tilgang på alle funksjoner, behøver de også intern forbindelse i boligen. Dette innebærer ikke at utnyttelsen av eiendommen øker, gir kun en fleksibilitet for familier med spesielle behov.
- **Generasjonsbolig:** Olav Selvaag lanserte i 1958 «to-generasjonsboligen» for to generasjoner i samme familie. De skulle bo i samme hus, men i separate leiligheter. På 2010-tallet betegnes generasjonsbolig av Drammen kommune som et folkelig uttrykk for én boenhet hvor flere generasjoner av en familie bor sammen, men som ikke er to boenheter. Generasjonsbolig er en betegnelse som ikke brukes i plan- og bygningsloven. En generasjonsbolig gir bedre kontakt mellom generasjonene. Boformen er trivelig og sosial og gir en unik tilgang til samvær, ikke bare ved spesielle anledninger, men hver dag året rundt. Kontakten gir ekstra trygghet og følelse av tilhørighet. Samtidig som boformen legger til rette for et tett forhold mellom generasjonene, gir generasjonsboligen beboerne mulighet til å trekke seg tilbake hvis de er slitne og har behov for å være i fred. Det setter mange pris på, og det legger til rette for et naboskap som er godt for alle parter. Selv om offentlige omsorgstjenester i dag er godt utbygd ønsker de aller fleste å bo hjemme. For å kunne bo hjemme er det viktig å vite at man kan få hjelp av familien når man trenger det. På denne måten avlastes også det offentlige.
- **Omsorgsbolig:** Etablering av to kjøkken med intern forbindelse erstatter behovet for plass i omsorgsbolig. En omsorgsbolig er en boform utformet med tanke på at brukerne kan bli boende, selv med omfattende pleie- og omsorgsbehov. De må derfor utformes også med tanke på arbeidsforholdene for pleie- og omsorgsansatte. Beboerne i omsorgsboliger må ha kommunalt vedtak om omsorgs- og helsetjenester, vurdert ut ifra behov. Dermed avlastes det offentlige både med tanke på kostnader knyttet til etableringen av ny bolig og med behovet for tett og kontinuerlig oppfølging. I tillegg er det til brukerens beste å få bo hjemme i trygge omgivelser og slippe unødvendig institusjonalisering.
- **Livssyn:** Innenfor de jødiske miljøene er det for eksempel vanlig med adskilte kjøkken for å gjøre det mulig å lage mat som er kosher. Ikke bare holdes melk- og kjøttingredienser fra hverandre, men kjøkkenutstyr, redskaper og servise holdes adskilt, noe som gjør en adskilt kjøkkenløsning praktisk.
- **Bygge nytt kjøkken ved nedsatt funksjonsfriskhet:** Ved plutselig nedsatt funksjon kan det være hensiktsmessig å etablere et nytt tilpasset kjøkken og beholde eksisterende kjøkken i tillegg.
- **Grovkjøkken:** Det er stadig flere som ønsker et grovkjøkken som fungerer som et arbeidskjøkken som er mindre representativt og man kan lukke døren til, og et kjøkken som ser pent ut fra spisestuen og brukes når man har gjester. Også

de som driver med jakt ønsker ofte å ha et grovkjøkken der partering osv kan utføres.

- **Ungdomsrom:** Hvis man har eldre barn i huset som har mye besøk kan det være gunstig for privatlivet å ha mulighet til at ungdommen kan tilberede mat og drikke på et eget kjøkken.
- **Atelier:** Dersom man har atelier i boligen innehar dette vanligvis vask til å vaske pensler i, og gjerne kokeplate for å koke kaffe. Vil man utløse kravet til sekundærboenhet dersom man setter inn en ovn i rommet?

OPPSUMMERING

Det er naturlig og forståelig at det er ønske om en revisjon av Småhusplanen. Planen omfatter så mange eiendommer med så forskjellige forutsetninger at den vanskelig kan favne om alle aktuelle problemstillinger på en god måte. Heller enn å revidere en samlet plan, burde områdene i større grad vært regulert enkeltvis med reguleringsplaner som evnet å ta opp i seg bevaring av de enkelte områdenes styrker og kvaliteter. Parallelt mener vi at det burde være regulert nye småhusområder med høy utnyttelse innenfor tett- lav prinsippet der det kunne tillattes små private grøntarealer på bakkeplan. Det er bygget mange eksempler på boliger som ikke fungerer godt innenfor dagens bestemmelser. Oppfatningen av at man kan regulere frem god arkitektur bør justeres. En stadig innstramning og spesifisering av utforming fører til at arkitekturen blir like skjematisk som bestemmelsene legger opp til. En større tillit til formgiver vil resultere i mer god arkitektur.

Småhus representerer en boform som er i tråd med våre nordiske tradisjoner tilpasset lysforhold, klimaforhold og trivsel. Høyhusene er i stor grad et importert konsept fra sørover på kontinentet. Behovet for å oppholde seg mye innendørs gjennom en lang og mørk vinter, ha tilgang på egne utearealer som man selv rår over og problematikk rundt lang skyggevirking, vindturbulens er ikke hensyntatt når det bygges høyhus over en lav sko i Oslo.

I fremtiden bør det stilles større krav til at det gis rom for flere aktiviteter i selve boligen eller boligbygget, for eksempel knyttet til hjemmearbeid. Fortetting i eksisterende byområder kan skape gode nabolag hvor arbeid, bolig og fritid kan foregå innenfor gang- og sykkelavstand. For det andre er reduksjon av transportarbeid, og bruk av byens eksisterende infrastruktur viktige bidrag for å oppnå et null-utslippssamfunn. Konsentrert boligbygging i allerede etablerte by- og tettstedsområder bidrar til å redusere byspredning og bil-avhengighet.

Høy tetthet i nordisk kontekst, utfordrer etablerte normer for dagslys og sol i boligene og på utearealer. I en bymessig situasjon kan støy og forurensing gjøre det krevende å oppnå tilfredsstillende bokvalitet i områder med stor trafikkbelastning. Innkikk, balansen mellom fellesskap og privatliv, er også en utfordring når utnyttelsen økes i høyden. Høyhus kan i verste fall, dersom de blir dårlig utformet, ende som fremtidens slum. Det kan føre til ustabile bomiljøer med gjennomgangsboliger, beboere uten tilhørighet, og boligprosjekter som gir lite tilbake til omgivelsene. I dagens

boligproduksjon er det et fåtall store aktører som leverer boliger, og mye av det som bygges i dag kjennetegnes av at det i liten grad styrker lokale kvaliteter gjennom byrom, estetiske og visuelle kvaliteter, eller gir beboerne bokvaliteter utover et absolutt minimum.

Privat fortetting i småhusområdene kan representere et alternativ. Med god utforming og gjennomføring, å nettopp utnytte tetthet og nærhet til å videreutvikle og styrke byens kvaliteter. Gode boligløsninger kan bidra til å skape en kortreist hverdag og en mangfoldig beboergruppe.

Med vennlig hilsen

Frost Arkitekter AS