



arkitektenes
fagforbund

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo, 17. juni 2022

Høringssvar – Småhusplanen. Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220). Forslag til revidert plan.

Innledning

Vi viser til utsendt høring av 6. april 2022 og sist vår e-postutveksling med Sissel Belgen Jakobsen der Arkitektenes fagforbund har fått utsatt frist til 17. juni.

Arkitektenes fagforbund (AFAG) er landets største fagforening for arkitekter med nær 5600 medlemmer. Vår største gruppe medlemmer er ansatte arkitekter i private arkitektbedrifter. En stadig voksende andel av våre medlemmer er selvstendig næringsdrivende arkitekter som er organisert som enkeltmannsforetak eller små aksjeselskap.

Generelle vurderinger

Utgangspunktet for høringen er følgende føring fra bestillingen fra rådhuset til Plan- og bygningsetaten:

«Småhusområdene må i større grad skjermes for ytterligere fortetting, og utbygginger bør skje med sterkere vern av de grønne verdier i områdene. Planrevisjonen må samtidig, innenfor rammene for nevnte føring, søke å forenkle og klargjøre aktuelle reguleringsbestemmelser med sikte på at byggesaksbehandlingen kan gjennomføres enklere og billigere.»

AFAG stiller seg positiv til kommunens ambisjon om å oppfylle FN's bærekraftsmål, men vi kan ikke se at de nye reglene direkte ivaretar mål knyttet til klima, overvannshåndtering, biologisk mangfold, sosial bærekraft og folkehelse m.m.

AFAG erkjenner at de bygde omgivelsene må reguleres, også i pressområder som Oslo der det er et uttalt problem med uheldig fortetting. Samtidig er det et faktum at byen også trenger et betydelig antall nye boliger fremover. Mindre fortetting kan være et viktig mål, samtidig som uheldige sider av fortetting på flere områder kan løses gjennom å stille strenge krav til arkitektonisk kvalitet. AFAG stiller spørsmål ved problemstillingen om det er fortettingen i seg selv eller måten den er gjort på eller resultatet av den som er det egentlige problemet?

Småhusplanen omfavner store geografiske deler av Oslo. Ideelt sett burde det vært utarbeidet forskjellige planer for ulike geografiske områder slik at planen(e) bedre var

AFAG
Arkitektenes fagforbund
www.afag.no

Besøksadresse
Josefines gate 32, 0351 Oslo
Postadresse
PB 5899, 0308 Oslo

Sentralbord
23 33 24 80
E-post
post@afag.no

tilpasset stedstypiske, geografiske og topografiske særegenheter som ikke tilsier at alt skal løses gjennom en bastant og lik mal for hele Småhusplanens område. Det er etter vårt syn uheldig at tidsrammen har begrenset mulighetene for å gi differensierte bestemmelser for ulike områder.

AFAG uttrykker bekymring for at man gjennom en revidert småhusplan ikke bare hindrer fortetting, men at man samtidig også hindrer økonomisk utvikling, ønsket utnyttning, utvikling av ny arkitektur og innovasjon som etter vår vurdering kunne tilført områdene for Småhusplanen en bedre situasjon enn planen gjør slik den er lagt frem i forslaget.

AFAG har blitt kontaktet av medlemmer som er sterkt berørt av revisjonen av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by ved at de har opparbeidet seg etterspurt kompetanse innenfor området for Småhusplanen der etterspørselen etter deres kompetanse vil reduseres drastisk dersom ny småhusplan blir vedtatt som foreslått.

Utvalgte punkter

I det følgende vil vi kommentere særskilt på noen utvalgte punkter i planforslaget.

§ 3.1 Bygningstypologier

Forslaget her skal her være et virkemiddel for å begrense bygningsvolumer. Slik vi ser det finnes det flere gode gjennomførte prosjekter som etter ny § 3.1 vil bli ulovlig. Vi tror i stedet at det bør være mulig heller å stille krav om tilpasset utforming enn å ha et bestemt krav om maksimalt bygningsvolum.

§ 3.2 600m² tomt pr. boenhet

Forslaget skal her forhindre at det blir for tett mellom byggene når eiendommen skal romme mange boenheter. Med forslaget risikerer man å fjerne store deler av potensialet i området for Småhusplanen. Det finnes flere eksisterende byggverk innenfor Småhusplanen som har langt færre kvadratmeter pr. boenhet og som likevel må karakteriseres som vellykte. Her må det være mulig enten å gi dispensasjoner eller å redusere kravet til antall kvadratmeter pr. boenhet til f.eks. 500. Det er også flere andre kommuner som opererer med et lavere antall kvadratmeter pr. boenhet enn de foreslåtte 600 for Oslo.

§ 3.3 Maksimal utnyttelse 16 % BYA

Forslaget vil medføre at boenhetene ofte blir ganske små og at dette ikke gir attraktive boenheter. I realiteten vil en så lav utnyttelsesgrad som de foreslåtte 16 % innebære et byggeforbud for store deler av planområdet. Vi foreslår i stedet at maksimal utnyttelse økes til inntil 25 % med mulighet for dispensasjoner. Vi ser at andre kommuner opererer med en høyere utnyttelsesgrad enn 20 %. Alternativt kan maksimal utnyttelse reguleres etter avstand fra kollektivknutepunkt slik at boenheter nær kollektivknutepunktet gis anledning til en høyere utnyttelse enn steder lenger fra knutepunktet.

§ 3.6 Høyder

Vi foreslår at fremfor å innføre strengere høydebegrensninger at man beholder dagens. Vi ser at konsekvensene av forslaget kan bli boliger med lavere etasjehøyde og mer utstrakt bruk av flate tak. Økt bruk av flate tak gir mindre bygningsmessig variasjon og større klimamessige utfordringer. Dette er uheldige konsekvenser av forslaget som vi mener det er viktig å forhindre.

§ 4.3 Avstand mellom bygninger

Vi foreslår at avstanden mellom bygninger som minimum skal være 4 meter. Dette vil gi rom for mange kvalitetsprosjekter. Vi mener at minsteavstand på 4 meter er tilstrekkelig for å sikre god kvalitet og variasjon i bygningsuttrykk.

§ 5.2 og 15.5 Grøntarealer

Vi mener at et bastant krav om at minst 60 % av eiendommen skal være grøntarealer er for strengt. Vi mener det er bedre å sette et maksimum for harde flater og mener at dagens krav på 40 % er riktig nivå.

§ 5.3 Store trær

Vi er positive til et sterkere vern av trær. Samtidig kan det i noen tilfeller være uheldig at man må redusere bebyggelse fremfor å felle trær. Dersom man kan innføre en ordning der man når man får dispensasjon for å felle trær for å få bygge kan plante nye trær andre steder mener vi det kan være et bra alternativ.

Avslutning

Samlet sett mener Arkitektenes fagforbund at det fremlagte forslaget til revidert småhusplan ikke bør vedtas som foreslått da forslaget etter vår vurdering på flere områder skaper flere problemer enn det løser. Ikke minst er vi opptatt av at forslaget i for stor grad vil medføre at en rekke gode prosjekter ikke lenger kan gjennomføres. Resultatet blir i stedet for bedre utnyttelse enn den vi opplever i dag, stagnasjon, og at gode tomter/arealer risikerer å ligge uutnyttet. Dersom man i stedet for bastante krav åpner for unntak samtidig som man stiller strengere krav til arkitektonisk kvalitet vil man også i større grad kunne oppnå flere av de ønskete målene.

Da pandemien rammet Norge i begynnelsen av mars 2020 ble arkitektene raskt rammet gjennom hyppig bruk av permitteringer på kontorene. Allerede i april 2020 registrerte vi en ledighet blant arkitekter på ca. 1000 der vi i normalår har ca. 120. Etter at vi etter to år med pandemi ser at ledighetstallene også begynner å nærme seg situasjonen før pandemien blir vi nå kontaktet av medlemmer som varsler om at de allerede nå merker nedgang i oppdrag som følge av innføringen av det midlertidige byggeforbudet i Oslo. Samtidig melder stadig flere av medlemmene våre om at de er bekymret for at revidert småhusplan ytterligere vil redusere arkitektenes oppdragsmuligheter. Vi ber om at denne alvorlige situasjonen for yrkesgruppene vi representerer tas med i de vurderingene som skal gjøres før en revidert småhusplan eventuelt blir vedtatt.

Avslutningsvis mener AFAG at endringer av Småhusplanen burde utløse krav om konsekvensutredning basert på planområdets store geografiske område og økonomiske omfang.

Vennlig hilsen



Bent Aaby
forbundsstyreleder



Per Christian Opsahl
generalsekretær