



Oslo kommune
Byutviklingskomiteen

[02/00073-129]

**Sak 250 Småhusplanen i Oslo kommune - Videre praktisering - Notat 145/2009 av
02.07.2009**

Sendt til byrådet

Byutviklingskomiteen har behandlet saken i møtet 28.10.2009 sak 250

Følgende representanter deltok under behandlingen av saken:

Ola Elvestuen (V), Tone Tellevik Dahl (A), Bjørn Arvid Lundberg (A), Ingrid Eide (A), Hermann Kopp (H), Ivar Glomstein (H), Sverre E. Kristiansen (F), Peter N. Myhre (F), Trine Dønhaug (SV), May Britt Christensen (A), Aslak Aslaksen (H), Arild Andersson (H), Andreas Behring (SV)

Deputasjoner:

Komiteen har mottatt følgende deputasjoner:

Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområder og Kontaktutvalget for velforeningene i Oslo 05.10.2009.

Nabogruppen Mellbyedalen 7 – 26.10.2009.

Dokumenter innkommet:

- Notat 145/2009 av 02.07.2009 fra Byråd for byutvikling Merete Agerbak-Jensen - Småhusplanen i Oslo - Videre praktisering (02/00073-125).
- Kopi av brev av 11.09.2009 til Miljøverndepartementet fra Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområdene - Vedrørende konklusjon i brev datert 16.02.2009 - Småhusområder i Oslo (02/00073-127).
- Brev av 30.09.2009 fra Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområdene; Kontaktutvalget for velforeningene i Oslo - Fylkesmannens inngripen i Oslo kommunes praktisering av Småhusplanen - Mottatt i deputasjon 05.10.2009 (02/00073-131).
- Notat 192/2009 av 02.10.2009 fra Byråd for byutvikling Bård Folke Fredriksen - Småhusplanen i Oslo - Videre praktisering (02/00073-130).
- Praksisnotat av 12.10.2009 fra Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområdene - Småhusplanen - (02/00073-133).
- Notat 205/2009 av 21.10.2009 fra Byråd for byutvikling Bård Folke Fredriksen – Småhusplanen i Oslo (02/00073-134)

MERKNADER:

Komiteen mener det er viktig å ivareta småhusplanens intensjoner. Planen tar sikte på å bevare og styrke småhusområdenes kvaliteter og preg som småhusbebyggelse. Planens formål er ikke fortetting, men at den skal inneholde reguleringsbestemmelser som sikrer en fortetting med kvalitet.

Komiteen viser til at Fylkesmannen har opphevet enkelte avslag som Plan- og bygningsetaten har gitt med grunnlag i planens kvalitetskrav, spesielt §§ 6 (plassering) og 7 (utforming). Videre registrerer disse medlemmer at Miljøverndepartementet har ment at slike bestemmelser kan benyttes som selvstendige avslagshjemler, men at det er en fordel for praktiseringen av nettopp disse bestemmelsene om de gjøres mer presise og tydelige. Komiteen ser på bakgrunn av dette behov for at det utarbeides forslag til endringer i småhusplanens reguleringsbestemmelser §§ 6 og 7, slik at disse blir mer entydig og lettere å praktisere for utbyggere og planmyndigheter. Endringene må ta som utgangspunkt at småhusplanens formål styrkes og ivaretas.

Komiteen ser for seg at nødvendige endringer i §§ 6, 7 og 10 i tråd med notatene 145 og 205 gjennomføres så raskt som mulig.

Komiteen understreker at småhusplanen ikke er ment å skulle regulere en form for arkitektur. Småhusplanen skal sikre kvalitet og at ny bebyggelse på en god måte må hensynta sine omgivelser. Komiteen deler vurderingene som er gjort i notat 145 på dette punkt, og at § 7 kan brukes noe mer nennsomt i forhold til ny arkitektur. Selvfølgelig forutsatt høy arkitektonisk kvalitet og at kravene i § 6 og elementene i § 7 har et godt samspill med omgivelsene.

Komiteen er bekymret for kvaliteten på utearealene i enkelte prosjekter, og mener det er nødvendig at byrådet kommer tilbake med en vurdering av hvorvidt en kvalitativ norm for uteareal kan brukes for å bedre styringen i forhold til intensjonen i Småhusplanen. I den forbindelse må det også vurderes endringer i reguleringsbestemmelsene slik at de kan gi en tydelig avslagshjemmel for prosjekter hvor hele tomten sprenges ut for å få plass til parkeringsanlegg under bakken, og hvor anlegget ikke er tilpasset tomtens naturlige topografi. Komiteen mener disse spørsmålene må vurderes i en egen sak fra byrådet.

FORSLAG:

Ola Elvestuen på vegne av komiteen fremmet følgende forslag:

Notatene 145 og 205 tas til orientering.

Votering:

Komiteens forslag ble enstemmig vedtatt.

Etter dette er byutviklingskomiteens vedtak:

Notatene 145 og 205 tas til orientering.

Oslo bystyres sekretariat, den 29. oktober 2009

Pål Anders Dramstad

Godkjent og ekspedert i papirform med underskrift

