



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydelsutvalget i Bydel Østsjø
v/bydelsadministrasjonen
Ryensvingen 1
0680 Oslo
INTERNPOST

200400405-15
512

Dato: 06.05.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200913489-86
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Marianne Rooth

Arkivkode: 512.1

**KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
FORSLAG TIL MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR
SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY, S-4220**

Plan- og bygningsetaten har, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sendt det på høring.

Området er i dag regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006, og dette formålet foreslås opprettholdt. Hensikten med planjusteringen er å utvikle mer presise og entydige bestemmelser, i hovedsak for bestemmelsene §§ 6,7, 10 og 12, samt ivareta bedre hensynet til utearealer og terreng. Planens intensjon (§ 3) og områdeavgrensning (plankartet) endres ikke. I etterkant av planarbeidet revideres Småhusplanens veileder og det utarbeides en eksempelsamling.

De viktigste endringene i bestemmelsene er:

- Definisjon av begrepene nærområde, bebyggelsesstruktur og byplanmessig karakter..
- Entydig øvre grense for tomtens utnyttelse på 24 % bebygd areal (BYA).
- Maksimalt avvik fra eksisterende terreng for støttemurer, skjæringer og fyllinger, på egen tomt og mot nabetomter.
- Innføring av øvre grense for andel harde overflater på tomten (40 %) og krav til overvannsdiskonering lokalt på tomten.
- Definisjon av større trær og krav til bevaring og nyplanting.
- Ny bebyggelse skal videreføre nærområdets karakter og samspille med et flertall av elementer i bebyggelse og landskap/terreng i nærområdet.
- Total høyde for hele tiltaket (bygning inkludert støttemurer, skjæringer og fyllinger) settes til maks 10,5 m.
- Anlegg under bakken skal ligge under overliggende bygnings fotavtrykk og skal maksimalt utgjøre 26 % av tomtens areal.
- Justert krav til parkering på terreng.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

- Forslag til nye beregningsregler for uteoppholdsareal, kvalitative krav, samt krav til minste størrelse og solforhold. Krav til felles uteoppholdsareale ved flere enn 6 boenheter foreslås også.
- Differensierte avstandskrav for tiltak mot vassdrag (§ 9).
- Justerte krav til dokumentasjon (§ 20).

Planforslag til offentlig ettersyn og detaljert kart over planområdet er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1. Planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningstjenesten i samtlige bydeler.

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget sendes Plan- og bygningsetaten postmottak@pbe.oslo.kommune.no **senest 21.06.2010**. Vennligst oppgi saksnummer 2009 13489.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, og at lengre uttalelser suppleres med et sammendrag på 1/2 side. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding ved kunngjøring i Aftenposten, lokalavisene i Oslo ytre by samt som plankunngjøring på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>. Vedtaket kan da påklages.

Åpent informasjonsmøte

I forbindelse med utleggelse av planen til offentlig ettersyn, avholdes det et åpent informasjonsmøte om justeringen av planen.

Møtet avholdes i Plan- og bygningsetatens lokaler i Vahls gate 1, **tirsdag 1. juni, kl 18.00 – 20.00.**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kundesenteret

Ragnhild Sigvartsen (sign)

Kundekonsulent

Vedlegg



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

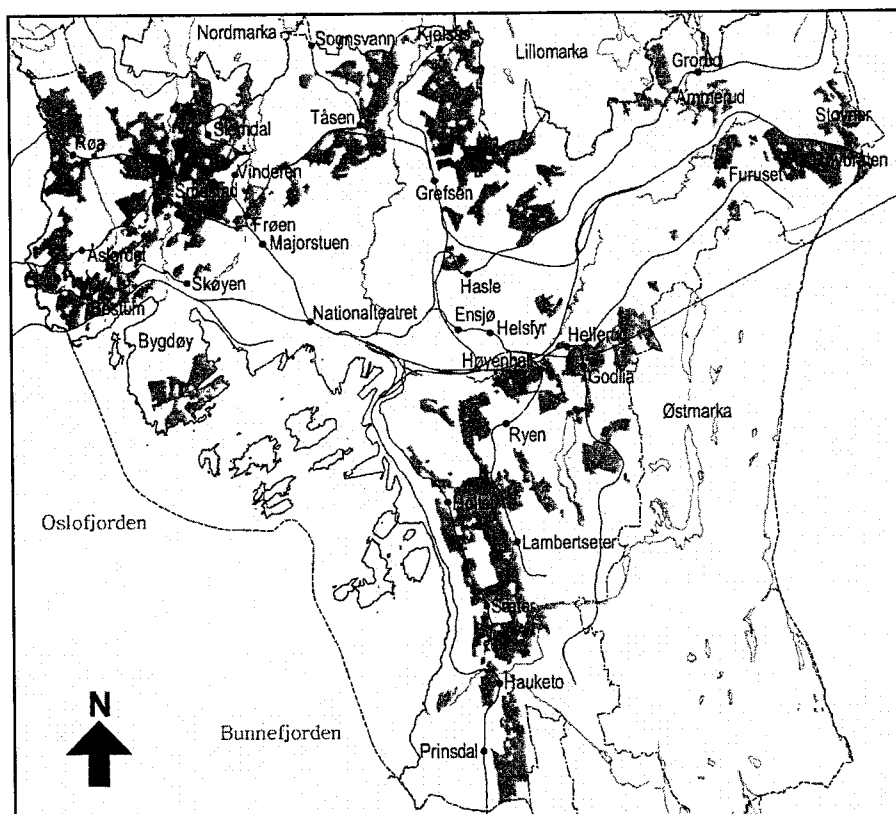
Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by Planforslag til offentlig ettersyn Mindre reguleringsendring

Forslaget er en revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by. Viktige tema er presisering av reguleringsbestemmelsene for å styrke hjemmelsgrunnlaget, spesielt §§ 6, 7 og 10, og innføring av kvalitative krav til utearealer i § 12.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: *19.05.2010*... til: *21.06.2010*

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen.

Utarbeidet av Plan- og bygningsetaten



Bydeler: Alna, Bjerke, Frogner, Gamle Oslo, Grorud, Grünerløkka, Nordre Aker, Nordstrand, Stovner, Søndre Nordstrand, Ullern, Vestre Aker, Østensjø

Saksnummer: 200913489

Dokumentnr.: 82

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHOLD

1. Sammendrag	side 3
2. Saksgang	side 4
3. Planbestemmelser	side 6
4. Vedtak om offentlig ettersyn	side 13
5. Utdypende saksfremstilling	side 14
5.1 Bakgrunn	side 14
5.2 Beskrivelse av planområdet	side 14
5.3 Planstatus	side 14
5.4 Innspill ved kommunalt samråd	side 15
5.5 Forhåndsuttalelser	side 16
5.6 PBEs kommentarer	side 19
5.7 Forslag til endringer	side 23
5.8 Konsekvenser	side 27
5.9 PBEs foreløpige konklusjon	side 28

Trykte vedlegg

Samrådsinnspill
Forhåndsuttalelser

Utrykte vedlegg

Veileder med gjeldende bestemmelser

1. SAMMENDRAG

Bakgrunn

Oslo bystyre vedtok i 1997 og senere revisjon 15.03.06 reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, S- 4220, kalt Småhusplanen. Etter lengre dialog mellom Fylkesmannen, Miljøverndepartementet og Oslo kommune angående praksis for håndhevelse av planen, fattet byutviklingskomiteen, på bakgrunn av et "praksisnotat", vedtak om justering av planen den 28.10.2009. I komiteens merknader står det:

"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. Selvefølgelig 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."

Planforslaget

Småhusplanen omfatter rundt 28 000 eiendommer i ytre by, beliggende i tretten bydeler, og omfatter et område på i overkant 24 000 dekar. Dette utgjør 16 % av Oslos byggesone. Dels er det sammenhengende arealer og dels er det arealer som ikke har fysisk sammenheng. Fellesnevneren for områdene er at de domineres av småhus og at det er et visst potensial for ytterligere boligbebyggelse. For det siste tiåret er det i gjennomsnitt bygd rundt 300 boliger pr. år. Dette utgjør rundt 10 % av Oslos samlede boligbygging.

Området er i dag regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006, og dette formålet foreslås opprettholdt. Hensikten med planjusteringen er å utvikle mer presise og entydige bestemmelser, i hovedsak for bestemmelsene §§ 6,7, 10 og 12, samt ivareta bedre hensynet til utearealer og terreng. Det er ikke et mål å lage en ny reguleringsplan for områdene, men å justere / endre eksisterende reguleringsbestemmelser. Planens intensjon (§ 3) og områdeavgrensning (plankartet) endres

ikke. I etterkant av planarbeidet skal Småhusplanens veileder revideres og det skal utarbeides en eksempelsamling.

De viktigste endringene i bestemmelsene er:

- Definisjon av begrepene nærområde, bebyggelsesstruktur og byplanmessig karakter..
- Entydig øvre grense for tomtens utnyttelse på 24 % bebygd areal (BYA).
- Maksimalt avvik fra eksisterende terreng for støttemurer, skjæringer og fyllinger, på egen tomt og mot nabotomter.
- Innføring av øvre grense for andel harde overflater på tomten (40 %) og krav til overvannsdisponering lokalt på tomten.
- Definisjon av større trær og krav til bevaring og nyplanting.
- Ny bebyggelse skal videreføre nærområdets karakter og samspille med et flertall av elementer i bebyggelse og landskap/terreng i nærområdet. .
- Total høyde for hele tiltaket (bygning inkludert støttemurer, skjæringer og fyllinger) settes til maks 10,5 m.
- Anlegg under bakken skal ligge under overliggende bygnings fotavtrykk og skal maksimalt utgjøre 26 % av tomtens areal.
- Justert krav til parkering på terreng.
- Forslag til nye beregningsregler for uteoppholdsareal, kvalitative krav, samt krav til minste størrelse og solforhold. Krav til felles uteoppholdsareale ved flere enn 6 boenheter foreslås også.
- Differensierte avstandskrav for tiltak mot vassdrag (§ 9).
- Justerte krav til dokumentasjon (§ 20).

2. SAKSGANG

- Tidligere politiske vedtak.

Den første reguleringsplanen for småhusområder i Oslos ytre by (S-3591, Småhusplanen) ble vedtatt av bystyret 25.06.1997. Planen erstattet "midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslo ytre sone", samt en rekke eldre, uaktuelle reguleringsplaner.

Sak om evaluering av Småhusplanen ble behandlet av bystyret 18.06.2003, sak 226/03.

Gjeldende reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220, Småhusplanen) ble vedtatt av bystyret 15.03.2006.

- Byutviklingskomiteen vedtar oppstart av justering av Småhusplanen i møte 28.10.2009.
- Invitasjon til samråd internt i Oslo kommune ble sendt 02.12.09, med frist 14.12.09.
- Forenklet varsling om igangsetting av planarbeidet ble gjennomført i slutten av februar (25.02.10) med annonser i lokalaviser. Velforeninger, bydeler og faste høringsparter ble tilsendt varslingsbrev, med frist for forhåndsuttalelser 26.03.10.
- Vurdering av utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Planarbeidet er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

- Det er avholdt egne og felles møter med UHF (Utvalget for Harmonisk Fortetting i småhusområdene) og OAF (Oslo Arkitektforening)/Norske Arkitekters Landsforening/ Ecobox. Aktørene har i møtene kommet med innspill til det pågående planarbeidet, samt avgitt kommentarer om planjusteringen i brev og notater, jf forhåndsuttalelser.
- 9. mars ble det arrangert et medvirkningsmøte, hvor velforeninger og bydeler var spesielt invitert. Foreløpige forslag til endringer ble gjennomgått og diskutert. Forslagene som gjaldt § 6, eksempelvis reduksjon av terrenginngrep, ble stort sett godt mottatt. Flere etterlyste sterkere fokus på kvalitet og tilpasning i § 7. Flere ønsket å bevare ordene "på en harmonisk måte opprettholde" og "takform" i § 7.
- Offentlig ettersyn gjennomføres i tidsrommet 10.05 – 21.06.2010.
- I forbindelse med offentlig ettersyn arrangeres det et åpent informasjonsmøte, tirsdag 01.06.10.
- Bearbeiding av planforslaget. Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet.
- Planen oversendes til politisk behandling i oktober 2010.
- Forenklet evaluering av planarbeidet. I varslingsbrevet sendt 25.02.10 ble det særskilt bedt om tilbakemeldinger på gjeldende plan, som en enkel evaluering av planen. Spørsmålene omhandlet hvordan planen ivaretar: 1) bebyggelsens preg av småhuskarakter 2) eksisterende terreng 3) sammenhengende grønnstruktur 4) store, eldre trær 5) biologisk mangfold. Varlingen viste seg å gi få tilbakemeldinger på disse evalueringspunktene. En større evaluering av planen er av PBE foreslått gjennomført 3-4 år etter vedtak i bystyret av revidert planforslag..
- Det utarbeides en eksempelsamling i løpet av sommeren 2010 og veilederen oppdateres i løpet av året.

3. PLANBESTEMMELSER

OSLO KOMMUNE
S-4220, 10.05.2010

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger. Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning mot naboeiendommene, samt opparbeidelse av utearealene som sikrer tilstrekkelige grøntarealer, jfr. § 6.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeidning i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen redusere kravet til dokumentasjon.

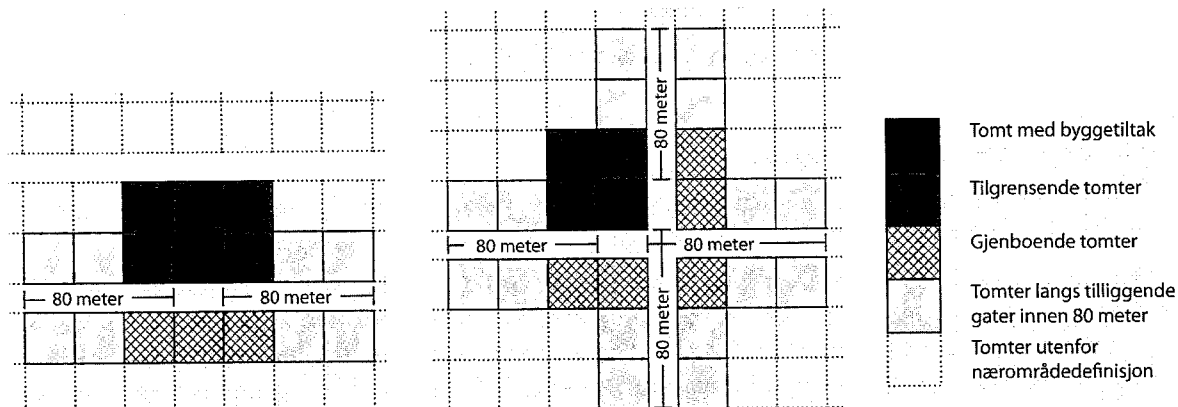
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

Nærområdets bebyggelsesstruktur, landskap, grøntdrag og terreng skal gi premisser og være førende for plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av tomter. Tiltak innenfor områder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne.

I nærområder uten enhetlig bebyggelsesstruktur eller for ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, dersom hensyn til veier, ferdselslinjer, landskap/terreng, bekkeløp, grøntdrag og siktlinjer er ivaretatt.

Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a og 1b. Kommunen kan

fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a

Figur 1b: Plassering i kryss

Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert på, på den enkelte tomt, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, landskap/terreng, bekkeløp og grøntdrag. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at bygningene på $\frac{1}{3}$ av tomtene innenfor nærområdet har lik plassering i forhold til ett eller flere av ovennevnte elementer. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei, bekkeløp, eller grøntdrag skal denne avstanden videreføres.

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyde enn tomtens naturlige topografi legges til rette for tillates ikke.

Større støttemurer, fyllinger og skjæringer tillates ikke. Dersom terrenget terrasseres med støttemurer skal innbyrdes avstand mellom murene minimum være på 8 m. På flate og svakt skrånende tomter med terreng slakere enn 1:6 skal terrenget tilbakeføres til eksisterende nivå etter utbygging. For skrånende tomter med fall 1:6 - 1:3 skal høyden på støttemurer, fyllinger og skjæringer enkeltvis ikke overskride 1 meter målt ut fra eksisterende terreng. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyden på støttemurer, fyllinger og skjæringer enkeltvis ikke overskride 1,5 meter, målt ut fra eksisterende terreng. Terrengmessig overgang til nabo tomter skal gis en naturlig utforming uten mer enn en støttemur, fylling eller skjæring på under 0,5 m innenfor 4 meter fra nabogrense.

Maksimalt 40% av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann- og gjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt, på egen eiendom.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes tilstrekkelig plass til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som like stor som treets krone samt 1 meter, og tiltak innenfor denne sonen tillates ikke. Større trær som fjernes skal erstattes, fortrinnsvis med trær av stedegen vegetasjon.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal videreføre nærområdets byplanmessige karakter og skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Med byplanmessig karakter menes hvordan bebyggelsen i et større område danner offentlige gateløp og uterom og henvender seg til omgivelsene.

Nye tiltak skal ha størrelse / volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse, og skal gjennom flertallet av elementene høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og landskap/terreng i nærområdet.

I nærområder med ensartet bebyggelse skal hensyntagen til denne tillegges særlig vekt.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknads- og meldepliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal moderhusets (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen får en helhetlig karakter og moderhuset et raust utareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Dammer, tjern og vann regnes som del av vassdrags hoved- eller sideløp. Hovedløp og sideløp er definert i Grøntplan for Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på kartet.

I områder på Bygdøy, markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttning

Følgende høyder og utnyttelse kan tillates:

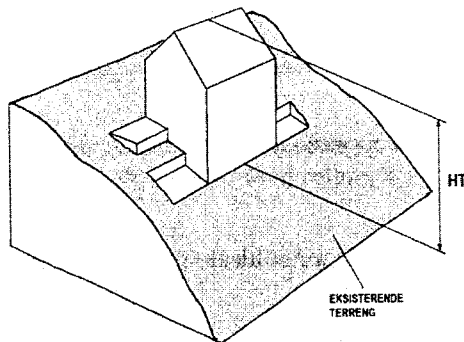
a): Inntil 24% bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt eller seksjonert enhet. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og for visse områder på Bygdøy (markert B på plankartet) tillates bebygd areal (BYA) inntil 18%.

b): På flate og lett skånende tomter tillates gjennomsnittlig gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter i forhold til eksisterende terreng. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter tilsvarende. Med flate tak menes tak med én gesimshøyde hvor gesims er takets høyeste punkt. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter tilsvarende.

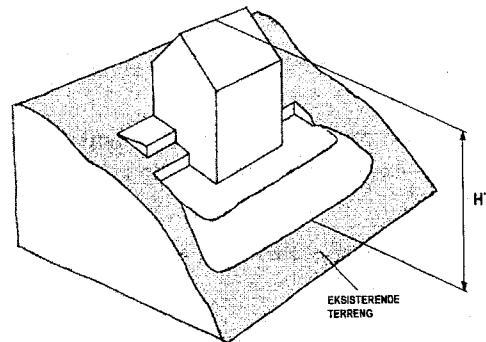
c): Der et flertall av bygningene i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under b) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

d): For tomter bratter enn 1:6 tillates maksimum gesims- og mønehøyde som beskrevet i §11.b kun dersom tiltakets totale høyde (HT) i forhold til eksisterende terreng ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale

høyde er samlet høyde på bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

I søknad om tiltak skal alle høyder angis med kotetall for tiltak og eksisterende og planert terreng.

Anlegg under bakken skal plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 26 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² pr plass. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal (BYA). Parkeringsplasser i kjeller skal være minimum 15 m² pr plass. Ved flere enn tre boenheter skal minimum 25 % av parkeringskravet ligge på terreng og ikke være overbygget.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter og seksjonering

Minste tomtestørrelse skal være 600 m². Seksjonering tillates kun hvis kravene i §§ 10, 12, 15 og 16 tilfredstilles.

Fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§12 Uteoppholdsareal

Forslag til offentlig ettersyn, ett av alternativene vil bli vurdert videreført etter offentlig ettersyn.

Alternativ 1:

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligtype.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligtype.

Alternativ 2:

Uteoppholdsareal skal ha en minste størrelse på 100% av bruksareal (BRA) for bebyggelse på tomten.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på utskilte tomter og ved seksjonering. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes ikke i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig fra boligen, skal plasseres best mulig i forhold til sol, støy og andre miljøbelastninger, og skal være egnet for aktivitet og lek.

Uteoppholdsareal på terreng skal innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter pr boenhet.

Ved tiltak med mer enn 6 boenheter skal minimum 1/3 av uteoppholdsarealet være ett samlet uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 12 x 8 meter, hvor minst 60% skal være solbelyst 1. mai kl. 15.

Takterrasser skal plasseres slik at innsyn til nabobebyggelsens uteoppholdsareal unngås.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av tiltakshaver.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak eller seksjonering. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles, seksjoneres eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi bedre luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelse

Forslag til offentlig ettersyn, ett av alternativene vil bli vurdert videreført etter offentlig ettersyn.

Alternativ 1:

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor planområdet kan sendes bygningsmyndighetene, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jf. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres før rammetillatelse. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9.

Alternativ 2:

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor planområdet kan sendes bygningsmyndighetene, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jf. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad skal inneholde:

- a) Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert
- b) Disponering av tomten til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60% vanngjennomtrengelige arealer sikres vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c) Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d) Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer
- e) Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på nabotomter/ i nærområdet.
- f) Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol og miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold
- g) Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h) Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i) Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.

- j) Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.

For fradeling av tomt, seksjonering, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

§ 21 Kabler

Alle nye kabelanlegg skal graves ned. Det samme gjelder alle vesentlige ombygginger av eksisterende anlegg.

SLUTT PÅ S-4220

5. UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

5.1 BAKGRUNN

Bystyret vedtok i 1997 Småhusplanen, som senere ble evaluert og hvis praksis etter hvert ble innskjerpet. Ved forrige revisjon av småhusplanen i 2006 var formålet å få en mer restriktiv behandling av hvilken bebyggelse som kunne tillates oppført, med fokus på kvalitative aspekter.

I perioden fra 2006 til 2009 har Fylkesmannen opphevet flere avslag som Plan- og bygningsetaten har gitt med grunnlag i planens kvalitetskrav, spesielt §§ 6 (plassering av bebyggelse) og 7 (utforming av bebyggelse). Både Fylkesmannen og Miljøverndepartementet har ment at bestemmelsene er skjønnsmessige og utfordrende å praktisere på en entydig og forutsigbar måte, og at de med fordel kan gjøres mer presise og tydelige.

På bakgrunn av dette har Byutviklingskomiteen sett behov for at det utarbeides forslag til endringer i småhusplanens reguleringsbestemmelser, med sikte på at disse blir mer entydige og lettere å praktisere for utbyggere og planmyndigheter. Endringene tar som utgangspunkt at småhusplanens formål styrkes og ivaretas. Byutviklingskomiteen ser for seg at de nødvendige endringene i §§ 6, 7 og 10 gjennomføres så raskt som mulig.

Byutviklingskomiteen fattet vedtak om justering av småhusplanen i møte 28.10.2009.

- Det er først og fremst §§ 6, 7 og 10 i reguleringsbestemmelsene som skal revideres. Målet er at paragrafene skal bli mer presise og entydige, slik at de kan benyttes som selvstendige avslagshjemler.
- Prosjekter med skjemmende terrenginngrep og manglende terrengtilpasning skal kunne avslås.
- Bestemmelsen § 7 (utforming av bebyggelse) skal endres slik at den blir mer nøytral til ulike arkitekturstiler.
- I tillegg skal det vurderes å utarbeide kvalitative krav til utearealer i § 12 (uteoppholdsareal).

Småhusplanen skal sikre småhusfortetting med kvalitet. Byutviklingskomiteen understreker at planen ikke er ment å skulle regulere én form for arkitektur.

Byutviklingskomiteen er bekymret for kvaliteten på utearealene og småhusplanens konsekvenser for terreng og trær / vegetasjon. Det skal vurderes å utarbeide kvalitative krav til utearealer og bestemmelser som gir tydelig avslagshjemmel for tiltak som innebærer skjemmende terrenginngrep og manglende terrengtilpasning. I brev til Byrådsavdeling for byutvikling, februar 2010, anbefalte Plan- og bygningsetaten at endringer i denne retning innarbeides i planrevisjonen.

5.2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Småhusplanen omfatter rundt 28 000 eiendommer i ytre by, beliggende i tretten bydeler. Dels er det sammenhengende arealer og dels er det arealer som ikke har fysisk sammenheng. Fellesnevneren for områdene er at de domineres av småhus og at det er potensial for ytterligere boligbebyggelse.

5.3 PLANSTATUS

Gjeldende regulering: Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220, vedtatt 15.03.2006). Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for småhusfortetting med kvalitet. Områdenes småhuspreg skal tas vare på. Estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold skal ivaretas.

4. VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN


Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag til endrede planbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by, datert Plan- og bygningsetaten 10.05.10.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN 04/05 - 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Kjersti Granum
Kjersti Granum
Avdelingsdirektør (fung.)

5.4 INNSPILL VED KOMMUNALT SAMRÅD

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill i starten av planarbeidet. Det ble avholdt samråd i desember 2009. Det kom inn tolv innspill, som følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Byantikvaren	17.12.09
2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	04.01.10
3. Friluftsetaten	15.12.09
4. Samferdselsetaten	14.12.09
5. Bydel Alna	04.02.10
6. Bydel Bjerke	18.12.09
7. Bydel Frogner	17.12.09
8. Bydel Nordre Aker	09.12.09
9. Bydel Stovner	08.12.09
10. Bydel Stovner, barnas representant	14.12.09
11. Bydel Ullern	27.01.10
12. Bydel Østensjø	09.12.09

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Byantikvaren: Det er behov for gjennomgang og kartfesting av kjente, automatisk fredede kulturminner.
2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten: Ønsker mindre rom for tilfeldig skjønn. Bestemmelsene og veilederen bør være klarere enn i dag. Kvalitet på utearealer bør bli et tema. Ser på småhusplanen mer som en fortetningsplan enn en "verneplan". Planen bør primært regulere volumene. Man bør vurdere om enkelte områder bør tas ut som egne planer for å sikre særegne kvaliteter.
3. Friluftsetaten: Bestemmelsenes §6 vedrørende trær bør konkretiseres. Det bør vurderes krav i reguleringsbestemmelsene om uavhengig tilstandsvurdering av trær. Viser til bestemmelsene for Nordstrandsskråningen. Det er viktig å ivareta lokal grønnstruktur. Revidering av avstandsbestemmelsene til vassdrag i §9 bør vurderes (differensierte avstandsbestemmelser).
4. Samferdselsetaten: Avstand mellom ny bebyggelse og vei skal følge Veilovens §29.
5. Bydel Alna: Det er vesentlig for villaområdene i bydelen at planbestemmelsene er presise, entydige og forutsigbare. Det viktigste er at ny bebyggelse er av høy kvalitet og tar hensyn til eksisterende bebyggelse, uavhengig av om det er moderne eller tradisjonell stil.
6. Bydel Bjerke: Ønsker å bli grundig involvert i planprosessen. De er positive til den uttrykte hensikten med reguleringsplanen, spesielt det som omhandler ivaretagelse av eksisterende kvaliteter.
7. Bydel Frogner: Småhusplanen bør bli mest mulig entydig både for tiltakshaver og saksbehandler. Bydelen slutter seg til foreslåtte endringer, og mener det er viktig med kvalitative og kvantitative krav til utearealer. Barns lek bør behandles særskilt. Det bør vurderes å innføre en ny bestemmelse som begrenser størrelse på parkeringskjellere. Parkeringskjellere bør fortrinnsvis plasseres under bygningsvolum. Parkeringsdekker utenfor bygningsvolum bør ha jordtykkelse minimum 80 – 100 cm for etablering av større vegetasjon. Topp dekke garasjekjeller minimum 1 m under godkjent kote 1. etasje bolig.
8. Bydel Nordre Aker: I tillegg til bevaringshensyn skal småhusplanen også se på boligfortetting og muligheter for boligutvikling. Lokale ulikheter (utnyttelse) bør rettes opp.
9. Bydel Stovner: En klar og entydig reguleringsplan er av største viktighet. Ellers ingen kommentarer.

10. Bydel Stovner, barnas representant: Barn og unges interesser skal beskrives. Beskrivelsen skal vedlegges planen. Barn og unge skal få anledning til å delta i planprosessen i saker som berører deres nærmiljø. Krav til utforming og opparbeidelse av leke- og møteplasser for barn og unge.
11. Bydel Ullern: Støtter nødvendige endringer i reguleringsbestemmelsene slik at de blir mer entydige og lettere å praktisere. Endringene bør vektlegge bevaring av eksisterende kvaliteter med henhold til størrelse, plassering og utforming.
12. Bydel Østensjø: Støtter innføring av begrepet "hensynta" i §7. Støtter kvalitative krav til utearealer. Det bør vurderes avslagshjemmel ved dårlig terrengtilpasning og utsprengning av hele tomten for parkering.

5.5 FORHÅNDSUTTALELSER

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	22.03.10
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernadv.	29.03.10
3. Forsvarsbygg	23.03.10
4. Trafikketaten	08.03.10
5. Oslo Havn KF	08.03.10
6. Undervisningsbygg Oslo KF	17.03.10
7. Idrettsetaten	17.04.10
8. Renovasjonsetaten	23.03.10
9. Helse- og velferdsetaten	25.03.10
10. Byantikvaren	26.03.10
11. Friluftsetaten	26.03.10
12. Samferdselsetaten	14.12.09
13. Bydel Alna	10.03.10
14. Bydel Bjerke	11.03.10
15. Bydel Søndre Nordstrand	26.03.10
16. Bydel Stovner	25.03.10
17. Bydel Frogner	25.03.10
18. Bydel Vestre Aker	13.04.10
19. Stovner vel	20.03.10
20. Golia vel	25.03.10
21. Oslo arkitektforening (OAF)	16.02.10
22. Utvalget for harmonisk fortetting (UHF)	25.03.10
23. Treets venner	26.03.10
24. Fortidsminneforeningen Oslo Akershus avdeling	24.03.10
25. Martin Novotny	10.03.10
26. Martin Lorentzen, Geitmyrsveien 7, 0171 Oslo	08.03.10
27. Peder Valle, Bernt Knudsens vei 37, 1152 Oslo	12.03.10
28. Tor Løken, Havnabakken 26, 0874 Oslo	19.03.10
29. Tor Engebretsen, Peter Aas vei 35, 0667 Oslo	15.03.10
30. Petter Gran-Jansen, Skådalsveien 21 F, 0781 Oslo	23.03.10
31. Søren Yran, siv.ark.	26.03.10

Sammendrag av forhåndsuttalelser

1. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE): NVE har ingen kommentarer men forbeholder seg retten til å komme tilbake ved offentlig ettersyn.
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen: Fylkesmannens miljøavdeling peker på at det i ny planlov § 12-5 er åpnet for å regulere inn grønnsstruktur og sikre vassdragssoner og turdrag og friområder etc. og forventer at dette følges. Det vises til Byøkologisk program og naturmangfoldloven. Juridisk avdeling viser til brev av 05.08.2009 og har ingen kommentarer til foreslått endring i bestemmelsene §§ 6 og 7.
3. Forsvarsbygg: Forsvarsbygg er opptatt av at det ikke etableres sivil bebyggelse i umiddelbar nærhet til Forsvarets virksomhet på Huseby, Linderud og Lutvann.
4. Trafikketaten: Trafikketaten ber om at det legges til rette for tilstrekkelig antall parkeringsplasser for boliger og næringsliv.
5. Oslo Havn KF: Oslo Havn KF peker på ulemper ved at det bygges i nærheten av samferdselsanlegg, viser til *strategisk støykartlegging for Oslo*. Ønsker det stilles krav om støydempende tiltak for nye boliger og utomhus oppholdsareal.
6. Undervisningsbygg Oslo KF: Undervisningsbygg ønsker å gjøre oppmerksom på den prekære skolesituasjonen i Oslo, og ber om å involveres tidlig i nye planprosesser som vil medføre en økning i antall boenheter.
7. Idrettsetaten: Idrettsetaten mener det er svært få arealer til lek og fysisk utfoldelse i Oslo, og ber om at slike områder ivaretas når nye byggeprosjekter skal planlegges.
8. Renovasjonsetaten: Renovasjonsetaten ber om at det legges til rette for miljøvennlig avfallshåndtering i småhusområdene, gjerne ved at avfallsbeholdere for flere husstander samles på et sted. Det bør også avsettes arealer til returpunkter for glass. Viser også til vedtak i bystyret 07.06.2006 om å utvide kildesorteringsordningen til å inkludere plastemballasje og matavfall, noe som vil medføre endringer i måten husholdningsavfall håndteres i fremtiden. Relevante krav i "Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende forbruksavfall" må ivaretas.
9. Helse- og velferdsetaten: Helse- og velferdsetaten peker på tiltak med terrenginngrep på forurenset grunn, hvor kap.2. *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider i Forurensingsforskriften* er gjeldende. Undersøkelser i fire bydeler i Oslo viste for høye verdier av Radon i 13% av boligene, Helse- og velferdsetaten anbefaler tiltak mot denne skadelige gassen ved bygging av boliger, skoler, barnehager, og arbeidsplasser.
10. Byantikvaren: Byantikvaren har foretatt en kvalitetsheving av innmålingsdata hvor en rekke automatisk fredede kulturminner er nyinnmålt. Disse dataene foreligger digitalt og oversendes PBE slik at kart med fornminner og tilhørende sikringssone kan oppdateres og dermed heve kvaliteten på saksbehandlingen. Byantikvaren ønsker en gjennomgang av oppfangskriterier knyttet til *kulturminneloven §9, undersøkelsesplikt*.
11. Friluftsetaten: Friluftsetaten mener bestemmelsene om byggegrenser fra vassdrag bør differensieres mellom hovedløp og sidebekker for å samsvare med Grøntplanen og Byøkologisk program. Mange større trær fjernes fra småhusområdene, bestemmelsene under dette punktet bør presiseres slik at vegetasjon i større grad kan tas vare på. Friluftsetaten ber om at det vurderes krav om en tilstandsvurdering av store trær utarbeidet av fagfolk, som kan beskrive nødvendige tiltak for å beskytte trærne under byggeperioden. En felles definisjon av "store trær" etterlyses, siden begrepet brukes ulikt i forskjellige planer og retningslinjer. Videre mener Friluftsetaten at biologisk mangfold bør tas med mer konkret i planen, herunder bevaring av naturlig vegetasjon.
12. Samferdselsetaten: Samferdselsetaten har ingen kommentarer til forslaget, men ønsker å påpeke at avstand mellom ny bebyggelse og vei skal følge Veilovens § 29.
13. Bydel Alna: Bydelen har ingen merknader til justeringer av Småhusplanen.

14. Bydel Bjerke: Bydelen er positiv til revisjon av Småhusplanen, egen erfaring med komplekse klagebehandlingssaker viser store klarheter i gjeldende plan.

15. Bydel Søndre Nordstrand: Bydelen har liten erfaring med konfliktfylte byggesaker i forhold til Småhusplanen, og heller ingen merknader til justeringene av planens §6, 7 og 10.

16. Bydel Stovner: Bydelen har ingen konkrete forslag til endring av § 6, 7 og 10, men påpeker viktigheten av at reglene er presise og entydige. Det er vesentlig at ny bebyggelse i småhusområdene tar hensyn til lokalmiljø og eksisterende bebyggelse, og hvordan den påvirker naboers utearealer. Bydelen finner videre at det må være bestemmelser i planen som ivaretar lokal infrastruktur ved utvikling/fortetting, og foreslår konkrete krav til parkeringsplass eller garasje på egen tomt.

17. Bydel Frogner: Bydelsutvalget registrerer klare mangler ved gjeldende Småhusplan, som virker uklar og åpen for fortolkning. Forslag til endringer og tilføyelser synes nødvendige for å gi mest mulig entydige retningslinjer. Bydelsutvalget anser trær som er avmerket på kartet samt store eldre trær av god kvalitet må gis bedre beskyttelse. Det bør videre stilles kvalitative og kvantitative krav til utearealer. Bydelsutvalget foreslår en bestemmelse hvor parkeringskjeller begrenses til fortrinnsvis å ligge under bygningsvolumet, med krav til masseoppfylling over kjellere som ikke ligger under hus, med hensikt å tilrettelegge for større vegetasjon oppå garasjeanlegg.

18. Bydel Vestre Aker: Byutviklings-, miljø- og samferdselskomitéen understreker at planen er bevaringsplan, ikke bare en fortetningsplan, at det er politisk ledelse som skal styre byutviklingen og stiller spørsmål ved hvorfor ikke flere områder kan skilles ut fra småhusplanen. § 6: Nærområdet må knyttes til visualiteten, ikke 100 m omkrets. Det stilles spørsmål om hva "ny struktur i et enhetlig område" betyr. Bydelen er positiv til nye bestemmelser om terrenginngrep og vern av vegetasjon. § 7: Fjernes ordet *harmonisk* åpnes det for arkitekturfrihet uten samsvar med politiske føringer. Planforslaget fjerner styringsinnholdet når tilpasningsparametre som *takform* utelates, og forsøket på å åpne for moderne arkitektur skaper større rom for skjønn og større uforutsigbarhet. Bydel Vestre Aker ønsker § 7 opprettholdt uendret.

19. Stovner vel: Stovner vel peker på problemet med parkering på boligveier som følge av fortetting. Veiene er ikke dimensjonert for dette, og snøopplag og busser hindres, Stovnerveien nevnes spesielt og PBE oppfordres til å vurdere om fortetningsprosjekter kan realiseres når det innebærer økt parkeringsbelastning. Videre peker Stovner vel på at fortetting innebærer nedbygging av grønne arealer som er trafikksikre tumleplasser for barn som tvinges til å finne nye lekeplasser og ber om at det avsettes arealer.

20. Golia vel: Golia vel ser det prisverdig å presisere klarheter i bestemmelsene. Presisering av begreper som *nærområde* og *bebyggelsesstruktur* er fornuftig, men viktigere er at det følges opp i praksis, noe som ikke har vært tilfelle for Godlias vedkommende der tidligere enhetlig struktur brytes av stadig nye hus i hagen. Golia vel understreker at volumer, takformer, avstand til vei og parkeringsform må sikret best mulig. Godlia vel mener nøytral holdning til arkitekturstiler betyr at det åpnes for såkalt modernistisk arkitektur og legges mindre vekt på tilpasning, noe som tilfredsstillende arkitektenes frihet. Det advares mot liberalisering og som minstekrav bør takform underordnes områdets dominerende trekk. Takterrasser med nedkikk til naboers uteplasser nevnes spesielt. Golia vel støtter forslag om "maksimal total høyde", om å sikre bedre terrengtilpasning og skjerpning av krav til terrenginngrep. Å sikre økt kvalitet på utearealer betyr at det defineres så vel minste arealstørrelse som minste dybde fra husvegg. Selv 8 m er snaut for å sikre brukskvalitet og skjerming mot innsyn. Uteareal på tak bør ikke inngå. Krav til felles utearealer innebærer at større barns lek og ballspill tilgodeses. Større eldre trær bør sikres bedre og trær bør være registrert og innmålt. I tillegg peker Golia vel på at saksbehandler plikter å vurdere prosjekter på stedet og i forhold til nabobebyggelse, at søker plikter å dokumentere områdets struktur og karakter samt vegetasjon på tomte. Det må sikres et minimum av permeable flater for overvannsfordrøyning. Bygninger på gul liste må gis bedre vern og faglig behandling. Golia vel ser det som en hovedsvakheter ved småhusplanen at den skal favne svært ulike områder med samme bestemmelser og mener områdene bør reguleres spesielt, f.eks Godlia.

21. Oslo arkitektforening: OAF påpeker behovet for forenkling og presisering av bestemmelsene i Småhusplanen, og viser til politiske signaler om at småhusplanen må revideres slik at den i praksis ikke utelukker moderne arkitektur som tilfellet er med gjeldende plan. OAF stiller seg i all hovedsak bak formuleringene til endring av §6, 7, 10 og 12, men stiller spørsmål ved behovet for bestemmelser som sikrer småhusområdenes grøntpreg siden dette allerede er ivaretatt gjennom en rekke bestemmelser (maks utnyttelse, byggehøyder, MUA osv.), og at tomteeiere generelt ønsker å ha vegetasjon på sine utearealer. Kanskje vil en "miljøfaktor" som også belønner tiltak som passivhus, solfangere etc. være bedre enn en "grøntfaktor", da et slikt begrep også kan inkludere tiltak som ikke nødvendigvis er grønne av farge men likevel bærekraftige av natur. OAF er kritiske til krav om minstebredde på 8 meter for utearealer siden det er fullt mulig å skape smalere uteplasser med høy kvalitet. Da mange av Oslos gjenværende tomter ligger i bratt terreng, frykter OAF at krav til uteareal vil vanskeliggjøre utnyttelse av disse ressursene. Takterasser bør kunne inkluderes i uteoppholdsareal, siden disse ofte fungerer som den primære oppholdsplassen for mange familier. OAF er skeptiske til forbud mot garasjekjellere utenfor bygningskroppen, da det kan føre til flere parkeringsplasser på terreng, noe som neppe er forenlig med ønske om å bevare områdenes grøntpreg. En begrensning av BYA på garasjeareal under terreng kan være et bedre virkemiddel for å unngå uhensiktsmessige terrenginngrep.

22. Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområdene: Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområdene med oppslutning fra Kontaktutvalget for velforeningene redegjør innledningsvis for håndhevelse av småhusplanen og viser til Miljøverndepartementets vurdering av Fylkesmannens innvendinger, BUK, Byråden og PBEs utsagn om behov for presisering av bestemmelsene før det redegjøres for utviklingen av småhusplanen og håndhevelsen av den. Utvalget ser planen mer som en bevaringsplan enn en fortetningsplan. *Nærområde* i § 6 må forstås utfra visualiteten, 100 m omkrets er for enkelt. Å *hensynta* i § 7 er ikke like presist og entydig som "på en harmonisk måte" og styringsinnholdet for tilpasning (f.eks. "takform") er fjernet for å åpne for større frihet. Utvalget viser til BUK og Byråden som er samstemte i et syn på at tiltak skal hensynta omgivelsene, noe som innebærer tilpasning i volum og utforming. I utkastet er alt som sto om utforming tatt ut til fordel for en formulering om at tilpasning ikke betyr stilkopiering. Utvalget mener nåværende formulering i § 7 må opprettholdes gjerne med *takform* og *farge* og at planutkastet tar bort viktige styringselementer.

23. Treets venner: Treets venner retter seg mot vern av vegetasjon generelt og vern av trær spesielt og støtter forslaget om at trær som må fjernes skal erstattes. Når § 6 har bestemmelser om "plass til utviklingsmuligheter for rotsystem og krone" krever det fagkunnskaper som foreningen mener må være til stede hos tiltakshaver og viser til byggforskserien og Friluftsetatens veileder.

24. Fortidsminneforeningen Oslo Akershus avdeling: Fortidsminneforeningen mener konfliktsaker har påvist stort tolkningsrom i bestemmelsene og vage avslagshjemler, men at småhusplanen fra 2006 har virket etter hensikten, og at hensikten med planen (§ 3) å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter sikres gjennom å bevare eksisterende bebyggelse og bygge mellom. Tiltak som innebærer bevaring bør møtes med lempelighet på avstandsbestemmelser. Holdningen til store trær bør også gjelde bebyggelse som representerer de kvaliteter som ønskes opprettholdt (omfatter også historisk lesbarhet). Fortidsminneforeningen kommenterer de 5 evalueringspunktene: 1. Småhuskarakteren ivaretas av planen, forbedringspotensiale i skrånende terreng. 2. Eksisterende terreng ivaretas for dårlig og verdifulle hageanlegg utraderes ved fortetting. 3. Sammenhengende grønnstruktur er en del av de kvaliteter som ønskes bevart. 4. Store trær og vegetasjon ivaretas ikke av planen og 5. Biologisk mangfold rammes selv om dette ligger utenfor foreningens fokus.

25. Martin Novotny: Martin Novotny mener mye er oppnådd med "fleksibilitet for å imøtekomme de gode prosjekter". Peker på kontrasten mellom høy utnyttelse i stasjonsnære områder og omkringliggende småhusområder som er vanskelig å akseptere og viser til Røa der bebyggelse i 3-5 etasjer står inntil eldre 1 ½-etasjes småhus.

26. Martin Lorentzen, Geitmyrsveien 7, 0171 Oslo: Martin Lorentzen viser til § 9 om bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag og peker på at det i byøkologisk program og i forslag til grøntplan for Oslo foreslås en presisering der det skilles mellom hovedvassdrag og sidebekker med byggefritt belte på hhv 20 og 12 m. Det bes om at dette tas inn i småhusplanens bestemmelser.

27. Peder Valle, Bernt Knudsens vei 37, 1152 Oslo: Peder Valle mener småhusplanen generelt ivaretar småhusområdene på en god måte. Dagens § 6 nevner større trær. Foreslått presisering sikrer annen vegetasjon slik at eksisterende landskap og vegetasjon integreres og gjøres avgjørende for nybyggets størrelse og plassering.

§7: Småhusplanen kritiseres for at vår tids arkitektur ikke vinner aksept, samtidig som "tradisjonaliserte" ferdighus med letthet godkjennes, manglende arkitektonisk kvalitet til tross. Kravet om "skråtak" bør videreføres der dette er fremherskende takform. For nybygg som skarpt kontrasterer tilstøtende bebyggelse bør arealutnyttelsen kreves redusert. Maksimal utnyttelse bør kun tillates dersom nybygg gjenspeiler tilstøtende bebyggelse på en måte som binder bygningsmiljøet sammen. I § 10 bør det stilles strenge krav til oppfyllelse av øvrige kriterier før maksimal utnyttelse innvilges. I § 12 bør det innføres kvalitetskriterier på utearealer. I fortettingsprosjekter går størstedelen av utearealet med til innkjørsel, biloppstillings og snuplasser, gangveier og påkrevet avstand til tomtegrense uten egentlige arealer opparbeidet som hage, og det bør ved fortetting defineres andel av utearealet som skal være opparbeidet/beplantet, lett tilgjengelig for alle boenheter.

28. Tor Løken, Havnabakken 26, 0874 Oslo: Tor Løken viser til informasjonsmøtet og PBEs utsagn om Småhusplanen fra 2004 hvor sterkere hensyn til omgivelsene var i fokus. Tor Løken peker på at den tilsiktede effekt ikke er nådd og viser til Hansemyrveien 16b der det er oppført 3-etasjes bygg i et område med en- og to-etasjes hus og hvor både utforming og byggestil avviker fra områdets bygningsmessige karakter. Når det nå diskuteres innført en "maksimalhøyde" må den virke høydereduserende. Tor Løken peker på at parkering i villaområdene er en utfordring. Begrensning av parkering under bygningen bør ikke innføres men det bør oppmuntres til at parkering fjernes fra gatene og nevner John Colletts allé og Bergslia.

29. Tor Engebretsen, Peter Aas vei 35, 0667 Oslo: Tor Engebretsen viser til utbygging på nabotomten, en fortetting han er motstander av.

30. Petter Gran-Jansen, Skådalsveien 21 F, 0781 Oslo: Petter Gran-Jansen viser til møte 09.03.2010 hvor det presentert endring av § 9 hvor det foreslås 12 meters byggeavstand til sidebekker i tråd med ny grøntplan og spør om det blir forskjell i beregning av BYA i områder merket A med BYA på 18 %. Det foreslås følgende tilføyelse i § 10 a: *Eiendommer langs registrerte sidebekker tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.*

31. Søren Yran, siv.ark.: Søren Yran mener en god formulering knyttet til vegetasjon og terreng er tilstrekkelig. Færrest mulig biler i gatene bør være et mål viktigere enn begrensning av parkering under bakken og 30 % er for lavt. Ransonene (grense mot blokker, kjøpesenter, skole) bør vurderes for høyere fortetting med harmoniske overganger og det bør inn en egen bestemmelse for ransonene, evt som utvidelse av § 10 c. Utomhus-bestemmelsen bør lempes på i ransonen da det ofte er tilstrekkelig uteområder rett utenfor grensen av småhusplanen.

5.6 PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL SAMRÅDSINNSPILL OG FORHÅNDSUTTALELSER

Kommentarer til de enkelte forhånds- og samrådsuttalelsene er samlet og omtalt temavis under, og omhandler først og fremst overordnede problemstillinger. Vurderingene som er gjort omfatter også innspill som gjelder enkelteierdommer/ byggesaker, uten at den enkelte sak er kommentert her.

Kompleksitet og saksomfang for gjeldende plan

Det er knyttet stor arbeidsmengde til saksbehandling av byggesaker i småhusplanens områder. Planens kompleksitet og det store omfanget av klagesaker tilsier behov for mer målbare og presise bestemmelser der det gis mindre rom for tolkning av begreper og planens handlingsrom. Mange av høringsinnspillene stiller seg positive til planrevisjonen og ser nødvendigheten av å justere planen.

Områdeavgrensning mellom stasjonsnære områder og Småhusplanen

Da planjusteringen ikke omhandler endringer i plankartet er det i denne omgang ikke aktuelt å se på grensejusteringer mellom ulike planer.

Definisjon av nærområde

Etaten har fått motstridende innspill til definisjon av nærområde. Ved ytterligere å se på et mer begrenset område vektlegges den visuelle opplevelsen lokalt.

Tilpasning til terreng og vegetasjon

God terrengtilpasning bidrar positivt både til å bedre samspillet mellom eksisterende og ny bebyggelse, ivareta småhusområdenes grønne karakter og opprettholde lokale landskaps- og vegetasjonsmessige særtrekk i småhusområdene. Ved å redusere terrenginngrepene vil en større del av tomter og dens naturlige vegetasjon skånes og konsekvensene for store trær, grunnvann og biologisk mangfold bli mindre ved bygging. Friluftsetats innspill om kvaliteter knyttet til biologisk mangfold, som å ta vare på naturtypelokaliteter og å stille krav til bevaring av naturlig vegetasjon på tomter, er ikke fulgt opp i bestemmelsene fordi dette vil gi et for komplisert forvaltningsregime i byggesaksbehandlinger. Kartfestet informasjon om utstrekning og typer av biologisk mangfold benyttes i saksbehandlingen og anses å fange opp temaet og kan henvises til i Veilederen som skal utarbeides. Håndtering av masser for å unngå spredning av spesielt problematiske fremmede arter kan også innarbeides i Veilederen.

Innspillet om å stille krav til et minste opparbeidet hageareal, for å sikre småhusområdenes grøntpreg, er et interessant forslag. Planen foreslår at man setter en øvre grense for andelen harde flater på tomten, blant annet for å ivareta lokal overvannshåndtering. Øvrige utearealer kan fritt opparbeides så lenge kravene til vanngjennomtrengelighet og uteoppholdsarealer er ivaretatt. Arealer avsatt til kjøring og parkering inngår ikke i uteoppholdsarealene, jmf Veileder.

Forslag om å ta større hensyn til trær og grøntstruktur er ivaretatt, blant annet ved definisjon av større trær og krav til sikring av vekstvilkår. En marksikringsplan skal angi særskilte skjermingstiltak i enkeltprosjektens byggeperiode. Ved fjerning av større trær skal disse erstattes med nye. Friluftsetaten og Treets venner har også foreslått tilstandsvurdering for større trær ved sertifisert trepleier. Pr i dag anses et slikt vern som omfattende å gjennomføre i praksis. Håndhevelse av plankrav og oppfølging av ulovligheter knyttet til fjerning av trær vil være svært arbeidskrevende. Plan- og bygningsetaten vil først og fremst prioritere dette i andre planer der svært eksponerte landskaps – og naturtrekk ønskes ivaretatt.

Hensynet til eksisterende bebyggelse

§7 omhandler forholdet mellom nye tiltak og eksisterende bebyggelse. Mange høringsparter viser til nødvendigheten av at ny bebyggelse tar hensyn til eksisterende bebyggelse og lokalmiljø. Det skjønnsmessige begrepet "på en harmonisk måte" skaper stort tolkningsrom rundt graden av tilpasning til det eksisterende. Flere parter, deriblant "Utvalget for harmonisk fortetting", mener begrepet står sentralt for ivaretagelsen av planens intensjon. Flere mener hensynet til takform, særskilt skråtak, er et viktig trekk ved bebyggelsen i enhetlige områder. En mer nøytral holdning til arkitektonisk form, er lagt til grunn ved endringen av bestemmelsen, i tråd med byutviklingskomiteens bestilling.

Bestemmelsen styrer ikke særskilt ivaretagelse av nye og innovative bærekraftsprinsipper i byggeriet. Dette foreslås tatt med i revidering av Veilederen. Justering av byggehøyder som kompenserer for økte isolasjonskrav etter ny teknisk forskrift (TEK) er heller ikke foretatt.

Differensierte avstandskrav til hoved- og sideløp for vassdrag

Innspill om å justere avstandskrav til vassdrag som skiller mellom hoved- og sideløp er ivare tatt i planforslaget og i overensstemmelse med forslag til ny grøntplan, oversendt til politisk behandling våren 2010. Da plankartet ikke endres i planjusteringen, vil det ikke bli foretatt endringer av byggelinjer eller avgrensninger for A- og B-områder.

Beregningsregler for tomtens utnyttelse og krav til byggehøyder

Fylkesmannen har stilt krav til en entydig øvre utnyttelsesgrad for Småhusplanen. Betingelsen om redusert utnyttelse for tiltak med dårlig helhetsløsning er derfor tatt ut av planen. Behovet for å tilpasse tiltakets størrelse til omgivelsene ivaretas gjennom bruken av §§ 6 og 7. Ifølge flere uttaleparter skaper store byggehøyder fortsatt uheldige volumkontraster, til tross for innskjerpingen gjeldende plan representerer. "Total høyde" foreslås innført for å redusere terrenginngrep og høyder, der fyllinger og skjæringer inngår i de samlede høydeberegningene for tiltaket.

Parkeringskjellere foreslås fortrinnsvis å ligge under bygningsvolumet over. Etaten har av den grunn valgt ikke å stille ytterligere krav til overdekkinger ved underjordiske anlegg. Anlegg under bakken er foreslått styrt av en øvre grense på 26 % av tomten for å begrense størrelsen på disse, av terrengmessige hensyn.

Parkeringsplasser

Småhusplanen legger opp til at parkeringsplasser løses på den enkelte tomt, ihht gjeldende parkeringsnorm. Behovet for tilstrekkelig antall tilgjengelige parkeringsplasser anses derfor ivare tatt for nye tiltak. For prosjekter med mer enn tre boenheter foreslås at minst 25 % av parkeringen skal ligge på terreng og ikke være overbygget, og derav være lett tilgjengelige parkeringsplasser, blant annet for gjesteparkering.

Krav til støydempende tiltak for nye boliger og utomhus oppholdsareal.

Havnevesenet viser til behovet for å stille ekstraordinære støykrav til boligbebyggelse og uteoppholdsarealer i særskilt støyutsatte områder med samferdselsanlegg. Etaten betrakter dette som lite aktuelt, da Småhusplanens områder ikke tilgrenser slike støyutsatte områder.

Uteoppholdsarealer

For blant annet å ivareta behovet for lek og fysisk aktivitet i småhusbeltet, ut over aktivitetstilbudet store hager kan romme, foreslås innført krav til felles uteoppholdsarealer ved oppføring av mer enn 6 boenheter. Størrelse, utforming, skjerming mot trafikk og støy, solforhold samt avgrensning mot private oppholdsarealer kan være avgjørende for hvor velbrukte og vellykkede slike fellesarealer er. Det er derfor stilt krav til størrelse og beliggenhet.

Fortetting i småhusområder skjer ofte på bekostning av kvaliteten på utearealer, der høy utnyttelse på små tomter begrenser mulighetene til å skape skjermede oppholdsarealer. For private uteoppholdsarealer er det foreslått en minstestørrelse på 8 m x 8 m for arealene. Dette for å heve kvaliteten på oppholdssonen, samtidig som det kan legges til rette for bevegelsesrettet bruk og lek. Oslo arkitektforening mener kravet vanskelig lar seg gjennomføre på marginale små og bratte tomter og foreslår at takterrasser inngår i uteoppholdsarealet. Dette er ikke tatt hensyn til i forslaget til bestemmelser fordi gode uteoppholdsarealer anses som viktige å sikre.

Fortetting av småhusområder og behovet for sosial og teknisk infrastruktur

Undervisningsbygg har spilt inn Oslos prekære mangel på skoletomter. Fortetting av småhusområder har de siste år bidratt til rundt 10 % av Oslos samlede boligbygging, noe som tilsvarer rundt 300 boliger i året. Veksten skjer spredt i hele området og vil over tid i liten grad påvirke skolebehovet for de mest pressede skolekretsene.

Behovet for å ivareta fremtidig gode og bærekraftige renovasjonsløsninger i småhusbeltet anses å være tilstrekkelig godt nok ivaretatt i "Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbruksavfall" og "Veileder for plassering av avfalls-beholdere". Bestemmelser som fanger opp behovet for å avsette tilstrekkelige arealer og koordinering av renovasjonsløsninger for større områder, som kildesorteringsanlegg og minigjenbruksstasjoner, er derfor ikke utarbeidet.

Oppdatert kartfesting av kjente automatisk fredede kulturminner

Kvalitetssikrede data fra Byantikvaren foreslås innarbeidet i PBEs digitale kartdatabase fremfor gjennom endring av det juridiske plankartet.

Forurenset grunn og radonforekomster

Deler av småhusområdet har forekomster av radon i grunnen og Helse- og velferdsetaten viser til nye tiltaksverdier for radon (100 Bq/m³). For øvrig gjelder forurensningsforskriften ved opprydding i forurenset grunn. Hele Oslo er utsatt for radon og tema ivaretas i alle relevante byggesaker.

5.7 BESKRIVELSE AV ENDRINGER

Planarbeidet skal begrenses til de tema som har vært hovedutfordringen ved forvaltning av planen. Det vil i hovedsak si justering av §§ 6, 7 og 10 i reguleringsbestemmelsene, samt vurdering av kvalitative krav til utearealer. Det er ikke et mål å lage en ny reguleringsplan for områdene, men å justere / endre eksisterende reguleringsbestemmelser.

Under følger en gjennomgang av paragrafene som foreslås endret. Først gjennomgås §§ 6, 7, 10 og 12, med mål og beskrivelse/vurdering av foreslåtte endringer av bestemmelsene. Deretter oppsummeres mindre endringer i §§ 5, 8, 9, 11, 14, 15, 16, 18 og 20, samt ny § 21. Se nye bestemmelser under punkt 3. Planbestemmelser (s. 6).

§ 6 Terrengetilpasning og plassering av bebyggelse

Mål for endringer

Forbedret avslagshjemmel, større entydighet og målbarhet og bedre ivaretagelse av terrengetilpasning og vegetasjon.

Endringsgrep

- Paragrafens navn endres fra "plassering av bebyggelse" til "Plassering av bebyggelse og terrengetilpasning". Navneendringen signaliserer økt oppmerksomhet på terrengetilpasning.
- Vage og manglende definisjoner har tidligere ført til vide tolkningsmuligheter av begreper som benyttes. For å unngå dette innføres definisjoner i bestemmelsene. Begrepene som defineres i § 6 er "nærområde", "bebyggelsesstruktur" og "enhetlig bebyggelsesstruktur".
 - Definisjon nærområde: *Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a og 1b. Målet er å lage en entydig definisjon, slik at uenighet om nærområdets utstrekning unngås. Avstanden 80 m er valgt da det som regel vil omfatte to til tre eiendommer (i*

begge retninger), et antall som i de fleste tilfeller anses tilstrekkelig. En ulempe ved en mer presis definisjon er at den i enkelte tilfeller kan vise seg å være for snever eller dårlig tilpasset den aktuelle situasjonen. Av den grunn suppleres bestemmelsene med følgende setning: *Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.*

- Definisjon bebyggelsesstruktur og enhetlig bebyggelsesstruktur: *Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert på, på den enkelte tomt, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, landskap/terreng, bekkeløp og grøntdrag. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at bygningene på ¾ av tomtene innenfor nærområdet har lik plassering i forhold til ett eller flere av ovennevnte elementer. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei, bekkeløp, eller grøntdrag skal denne avstanden videreføres.*
- Veilederens maksimalhøyder for støttemurer, fyllinger og skjæringer tydeliggjøres ved at de tas inn i bestemmelsene. Støttemurer skal ha innbyrdes avstand på minimum 8 m. For skrånende tomter er maksimalhøyden 1 m og for bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 er maksimalhøyden 1,5 m. På flate og svakt skrånende tomter (slakere enn 1:6) skal terrenget tilbakeføres til opprinnelig nivå etter utbygging. Innføring av maksimalhøyder medfører lite rom for fortolkning og forbedret avslagshjemmel ved skjemmende terrenginngrep sammenlignet med eksisterende bestemmelser. I dag sier bestemmelsene kun at ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene.
- For å bedre terrengmessig overgang til nabotomter tilføyes en bestemmelse om at det bare er tillatt med én støttemur, fylling eller skjæring på under 0,5 m innenfor firemeterssonen mot nabogrensen. En følge av denne bestemmelsen kan være økt antall dispensasjonssøknader, da blant annet avkjørsler ofte ligger i nabogrensen.
- Forsvarlig overvannshåndtering og motvirkning av avrenning og uttørring er et aktuelt tema også i småhusområdene. Det innføres krav om lokal overvannsdisponering på egen eiendom, samt en begrensning på maksimalt 40% av tomtens areal (herunder bebygd areal) for harde, vann-ugjennomtrengelig overflater, slik at et minimum av permeable overflater sikres på tomten.
- For bedre beskyttelse av større trær og for å gjøre bestemmelsen mer konkret, defineres større trær til trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng. Det kreves avsatt tilstrekkelig plass til utvikling av rotsystem og krone, samt nyplanting ved felling av større trær. Et problem med bestemmelser om trær er at kommunen har liten mulighet til å følge opp, ofte snauhugges tomter før innsendelse av søknad, og felling av større trær får ingen konsekvenser.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Mål for endringer

Forbedret avslagshjemmel, større entydighet og nøytralitet overfor ulike arkitekturstiler.

Endringsgrep

- Formuleringen ”på en harmonisk måte opprettholde” i første avsnitt strykes. Begrepet er lite presist og gir mange tolkningsmuligheter. Ny og mer nøytral formulering er: ”Nye tiltak skal *videreføre* nærområdets byplanmessige karakter...”
- Kravet om kvalitet beholdes, men endres slik at ordvalget er i tråd med veilederen.
- Definisjon av byplanmessig karakter tas inn i bestemmelsene: *Med byplanmessig karakter menes hvordan bebyggelsen i et større område danner offentlige gateløp og uterom og henvender seg til omgivelsene.*
- Bestemmelsen endres ved at det kreves at nye tiltak gjennom *et flertall av elementene* høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk skal samspille med eksisterende bygninger og terreng. Målet er både samspill med eksisterende og en viss fleksibilitet ved utforming av ny bebyggelse.

- I nærrområder med ensartet bebyggelse skal hensyntagen til denne tillegges særlig vekt.

§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnytting

Mål for endringer

Entydig øvre grense for bebygd areal (BYA), forbedret avslagshjemmel og begrensning av terrenginngrep.

Endringsgrep

- Tillatt utnyttelsesgrad tydeliggjøres ved en entydig øvre grense for bebygd areal (BYA).
- Med flate tak menes tak med én gesimshøyde hvor gesims er takets høyeste punkt.
- Det innføres en bestemmelse som setter en høydebegrensning på hele tiltaket til 10,5 m. Høyden (total høyde (HT)) måles ved normalprojeksjon av bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger (se figur 2a og 2b, s. 8). Der man velger store fyllinger på boligens nedside vil dette gå på bekostning av høyden som kan tillates på bygningen. For å oppnå maksimal utnyttelse vil de fleste velge en løsning hvor bebyggelsen forholder seg mest mulig til eksisterende terreng. Dette vil bidra til at ny bebyggelse vil fremstå som mindre dominerende sett i forhold til nærrområdet. For øvrig endres høydebestemmelsene slik at de måles i forhold til eksisterende terreng.
- Store inngrep i terreng har store konsekvenser for landskapet, både sett i forhold til fjernvirkningen og nærrområdet. Begrensning av inngrep i terreng er også den viktigste forutsetningen for sikring av eksisterende trær og vegetasjon. I en del nyere prosjekter i planområdet er parkeringskravet løst ved å legge store parkeringsanlegg under bakken. Da bebyggelse under terreng ikke medregnes i bebygd areal har slike parkeringsanlegg vært mulig innenfor rammene av gjeldende regulering. Resultatet har til tider vært omfattende inngrep i terreng og vegetasjon. For å redusere terrenginngrepene innføres det en begrensning på anlegg under bakken. Det foreslås at bebyggelse under bakken skal plasseres under bygningens fotavtrykk og maksimalt utgjøre 26% av tomtens areal. Dette er en viktig endring som vil medføre en innstramning i forhold til dagens situasjon. Det vil også være en entydig avslagshjemmel. Ulemper ved denne bestemmelsen kan være at nye bygninger kan få uheldige proporsjoner ved at de tilpasses parkeringskjellerens dimensjoner, samt tilfeller av økt parkering på terreng.
- Parkeringsbestemmelsen endres slik at parkeringsplasser skal være minimum 18 m² pr plass på terreng og minimum 15 m² i kjeller. Ved flere enn tre boenheter skal minimum 25 % av parkeringskravet ligge på terreng og ikke være overbygget.

§ 12 Uteoppholdsareal

Mål for endringer

Innføring av kvalitetsnormer for utearealer.

Endringsgrep

- Det foreslås to alternative normer til minstepålegg på uteoppholdsareal til offentlig ettersyn, ett av dem skal videreføres. Alternativ 1 er dagens bestemmelse, med en mindre endring: Begrepet boenhet forandres til boenhet/leilighet. Punkt d) kan dermed strykes, kravene til uteoppholdsareal gjelder uavhengig av om det er en hoved- eller sekundærleilighet. Alternativ 2 innfører en minstepålegg på uteoppholdsareal lik 100% av bruksareal (BRA) for bebyggelse på tomten. Dette alternativet er et forsøk på å imøtekomme tilfeller hvor det søkes om å bygge f.eks eneboliger, men hvor det deretter seksjoneres til leiligheter etter godkjent ferdigattest. Etter seksjonering oppfyller ikke størrelsen på uteoppholdsarealene lenger kravet i bestemmelsene. En minstepålegg tilsvarende 100% av bruksarealet vil sikre uteoppholdsareal i slike prosjekter.

- Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig fra boligen, skal plasseres best mulig i forhold til sol, støy og andre miljøbelastninger og skal være egnet for aktivitet og lek. Dette er en klar kvalitetsforbedring, dagens bestemmelser stiller ingen kvalitative krav til uteoppholdsarealer.
- Uteoppholdsareal på terreng skal innbefatte et samlet areal med en minste areal på 8 x 8 m pr boenhet. Det vil utgjøre en kvalitativ forbedring sammenlignet med eksisterende bestemmelser, men kan utløse dispensasjonssøknader ved inndeling i parseller smalere enn 8 m.
- Ved flere enn 6 boenheter innføres det krav om at minimum 1/3 av uteoppholdsarealet skal være et samlet uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 m, hvor minst 60% skal være solbelyst 1. mai kl. 15.
- Takterrasser skal plasseres slik at innsyn til nabobebyggelsens uteoppholdsareal unngås.

Øvrige paragrafer

§ 5 Utomhusplan

Følgende er lagt til ved slutten av 1. ledd siste setning: "som sikrer tilstrekkelige grøntarealer, jfr § 6"

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Siste del av § 8 har i dag en både vag og komplisert formulering som gjør den lite anvendbar i konkrete saker. Begrepet "moderhuset" foreslås innført, ved at moderhusets ordensprinsipper skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse. Med moderhuset menes det eksisterende huset som nye tiltak skal ta hensyn til. Målet er at paragrafen skal bli tydeligere og enklere å anvende.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Avstandskrav til vassdrag tilpasses krav i forslag til Grøntplan for Oslo: 20 m til vannkant mot vassdrags hovedløp og 12 m til vannkant mot sideløp. Hovedløp og sideløp er definert i gjeldende og revidert forslag til Grøntplan for Oslo, som det henvises til i bestemmelsene.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter og seksjonering

2. ledd foreslås slettet. Videre foreslås følgende ny presisering: Seksjonering tillates kun hvis kravene i §§ 10, 12, 15 og 16 tilfredstilles. Bestemmelsen kan være vanskelig å følge opp fordi seksjoneringsloven primært styrer eierforhold.

§ 14 Veier

2. ledd er strøket da dette framgår av loven.

§ 16 Luftforurensing

Ordene "gi tilfredsstillende luftkvalitet" foreslås endret til "gi bedre luftkvalitet".

§ 18 Automatisk fredete kulturminner

Alternativ 2 er som tidligere med unntak av at "innenfor planområdet" i 2. ledd, 2. setning er endret til "for det samlede tiltaket". Alternativ 1 er omtrent identisk med alternativ 2, men med følgende ordlyd lagt til i slutten av 2. ledd, 2 setning: "før rammetillatelse gis" og uten følgende ordlyd i 3. ledd, siste setning: "og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser)". Kravet om omregulering trer i kraft både når det fremmes søknad om å frigi funn og når funnet er av et slikt omfang at det tilsier regulering til hensynssone bevaring/båndlegging. Dette gjør at ordningen anses som svært u hensiktsmessig i de tilfeller funnene skal frigis. Forslaget til endring (alternativ 1) kan legge til rette for at frigiving kan gjøres uavhengig av en reguleringsendring.

Kravet om omregulering trer i kraft både når funnet er meldt frigitt fra antikvariske myndigheter og når funnet tilsier sikring gjennom regulering ihht kulturminneloven.. Dette gjør at ordningen anses som svært uhensiktsmessig for de frigitte funnene. Forslaget til endring (alternativ 1) kan legge til rette for at frigiving kan gjøres uavhengig av reguleringsendring.

§ 20 Dokumentasjon

Krav til dokumentasjon justeres og tilpasses reviderte bestemmelser. Under punkt b) tilføyes krav om at avgrensning av private og samlet uteoppholdsareal vises, hvordan 60% vanngjennomtrengelige arealer sikres, samt inntegne større, eksisterende trær med plass til rotsystem og krone. Nytt punkt i) krever marksikringsplan og nytt punkt j) redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

§ 21 Kabler

Det innføres krav om at nye kabelanlegg samt alle vesentlige ombygginger og utvidelser av eksisterende kabelanlegg skal graves ned.

5.8 KONSEKVENSER

Barn og unge

Endret regulering vil ha positive konsekvenser for barn og unge. Krav til størrelse på minste samlet uteoppholdsareal og felles uteoppholdsareal ved flere enn 6 boenheter vil være en bedring sammenlignet med dagens bestemmelser. Det kreves også at uteoppholdsarealet skal være egnet for aktivitet og lek og ha gode solforhold.

Risiko og sårbarhet

Stein- og jordskred og flom. Deler av planområdet er bratt og mulighet for stein- og jordskred er derfor reelt. Eventuell fjerning av vegetasjon på en eiendom kan medføre at faren for jordskred øker. Tilsvarende kan utsprengninger av blant annet kjellere øke faren for steinskred. Justerte reguleringsbestemmelser legger imidlertid større begrensninger på terrenginngrep og fjerning av vegetasjon. Faren for stein eller jordskred antas således redusert. Tilsvarende medfører begrensninger på kjellere og andel harde overflater at lokal overvannsdisponering i større grad kan skje på egen tomt. Justert avstandskrav til sidevassdrag anses som beskjedent i forhold til fare for flom.

Brann- og eksplosjonsfare

Deler av planområdet grenser til hovedveier, jernbanen, industriområder, bensinstasjoner m.v. Faren for ulykker som innebærer stor eksplosjons- og brannfare anses imidlertid som begrenset. Deler av planområdet er bratt og deler av bebyggelsen er derfor tilgjengelig for redningskjøretøy kun fra lokalvei. Byggehøydene i reguleringsplanen er imidlertid moderate, for det meste begrenset til + 2 etasjer med underetasje. Behovet for tilgjengelighet for redningskjøretøy helt inn til bebyggelsen anses således som begrenset.

Universell utforming

Universell utforming vil, i forbindelse med tiltak, bli ivaretatt i henhold til Teknisk forskrift.

5.9 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE KONKLUSJON

Hovedhensikten med justering av gjeldende reguleringsplan for småhusområder i ytre by er å tydeliggjøre intensjonen med småhusplanen ved å justere og supplere ordlyden i paragraf 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 20 og 21. Forslaget er en presisering og for utearealene en innskjerping i forhold til eksisterende reguleringsplan, særlig for ny bebyggelse på skrånede tomter. Med de foreslåtte endringer mener Plan- og bygningsetaten at planintensjonen kan oppnås på en bedre måte enn ved gjeldende reguleringsplan. Etaten vil foreta endelig vurdering av planforslaget etter offentlig ettersyn.