

SAMMENFATNING AV SMÅHUSPLANEN

SAMMENFATNING AV SMÅHUSPLANEN

HUS I HAGE

MARIE NORRVALL VEGDAHL

INTENSJONEN MED SMÅHUSPLANEN

Hensikteten med reguleringsplanene er å legge til rette for en utvikling og fortetting med boliger i planområde med bebyggelse med småhuskarakter. Reguleringsplanen skal opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter, gjennom å ivareta områdenes estetiske, funksjonelle og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap og vegetasjon, da man ønsker at område skal fremstå helhetlig.

HISTORIE

Det finnes ulike reguleringsplaner for Oslo ytre by. Småhusplanen, S-4220, er det plangrunnlaget som gjelder for flest eiendommer. Jeg sammenligner her Småhusplanen med reguleringsplanen for Ullernåsen, S-3812. En tydelig og kortfattet reguleringsplan vedtatt tidligere enn Småhusplanen.

S-3812, reguleringsplanen for Ullernåsen, ble laget for å ivareta estiske kvaliteter for det overordnede bylandskapet der Ullernåsen fremstår som en del av Oslo bys karakteristiske grønne ramme. Planen skal sikre at det sammenhengende nord-sydgående grøntdraget gjennom planområdet bevares og forsterkes. Videre skal planen sikre at ny bebyggelse danner en helhet med eksisterende bebyggelse. Reguleringsplanen ble vedtatt 18.10.2000.

S-4220 er reguleringsplanen for rundt 28.000 eiendommer i Oslo ytre by. Den første planen ble vedtatt i 1997 med mål om å sikre fortetting ved å utnytte arealressursene på en best mulig måte. Etter en evaluering av planen i 2001-2003 så man at den daværende planen la opp til en noe omfattende fortetting, og planen ble endret mer mot vern av eksisterende bebyggelse og vegetasjon. Den reviderte planen fra 2006 skulle ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold. Erfaringer fra praktisering av planen fra 2006 viste at det var behov for presisering av enkelte bestemmelser (plassering av bebyggelse og terrengtilpasning, utforming av bebyggelse, bevaringsverdig bebyggelse, bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag, bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse, uteoppholdsareal, automatisk fredede kulturminner, dokumentasjon) etter enorm klagesaksbehandling. Revidert plan ble vedtatt i 2013 og gjeldende fra 04.02.2016.

HVA OPPNÅS OG HVA UNNGÅS MED DE ULIKE REGULERINGSBESTEMMELSENE?

S-3812 - Reguleringsplanen for Ullernåsen

§ 1

Reguleringsplanen gjelder for Ullernåsen og reguleres til byggeområde for boliger og friområde.

§ 2

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting innenfor rammer som ivaretar områdets estetiske kvaliteter knyttet til vegetasjon og landskap.

§ 3

Byggetiltak med mer enn 5 nye boliger er ikke tillatt uten bebyggelsesplan.

Kommentar: Dette tillater opp til 6 boliger (med eksisterende bolig) på en tomt. En sterk fortetting - særlig med tanke på at tomter ofte ikke overstiger 3 mål.

§ 4

Godkjent utomhusplan skal foreligge for å få tillatelse til tiltak. Utomhusplanen skal vise bebyggelse, oppholdsareal, adkomst og parkering, terrengendring, samt eksisterende og ny vegetasjon.

Kommentar: Dette punktet sikrer at arkitektene tar stilling til utforming av uteområde. Punktet stiller ikke krav til hvordan utearealet skal utarbeides.

§ 5.1

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte grenser for bebyggelse slik at det oppnås godt funksjonelt og arkitektonisk samspill med eksisterende omgivelser. Det skal legges vekt på terrengtilpasning og minimale terrenginngrep, og bevaring av eksisterende vegetasjon og markdekke.

Kommentar: Dette er en paragraf med lite detaljerte punkter som gjør at arkitekten står friere til utforming, der hovedfokuset ligger på å skape et samspill mellom nytt og gammelt.

§ 5.2

Utenfor grensen for bebyggelse skal vegetasjon bevares og det tillates ikke store terrenginngrep. Trær skal i hovedsak bevares, og om de blir felt trær må man sette opp tilsvarende vegetasjon.

Kommentar: Hensikten med S-3812 er å sikre at Ullernåsen fremstår som en grønn ramme for Oslo by, noe dette punktet sikrer. Videre kan man tolke punktet som at det er tillatt å felle trær, så lenge man setter opp vegetasjon av samme art. Dette gjør at arkitektene er friere til plassering av bebyggelse innenfor bebyggelsesgrenser.

§ 5.3

Ny bebyggelse skal utformes med volumer, materialer og farger slik at området fremstår helhetlig. Det tillates ikke horisontal avtrapping av fasadeliv, men øverste etasje kan trekkes tilbake dersom dette gir en god arkitektonisk løsning.

Kommentar: Punktet påpeker at arkitektene skal hente inspirasjon fra omliggende bebyggelse, men legger ikke sterke føringer for hvordan utformingen skal være.

§ 6

Reguleringsplanen er delt inn i felt som er gitt ulik grad av utnyttelse.

Felt A tillater gjennomsnittlig gesimshøyde på 6m og mønehøyde opp til 8 m, med BYA 15 %.

Felt B tillater gjennomsnittlig gesimshøyde på 6m og mønehøyde opp til 8 m, med BYA 20 %.

Felt C tillater gjennomsnittlig gesimshøyde på 6m og mønehøyde opp til 8 m, med BYA 24 %.

Parkeringsplasser medregnes i BYA med 15m² per parkeringsplass.

Kommentar: Ullernåsen er delt inn i felter som er gitt ulik tillatelse til prosent bebygd areal (%BYA). 24 % BYA medfører tett bebyggelse og ofte udefinerte mellomrom da man ønsker å utnytte BYA så godt som mulig. 15 % BYA kan gi noe lav arealutnyttelse. BYA på 20 % kan sikre boliger med fine størrelser, samt gi luft og definerte mellomrom mellom boliger, samtidig som kvaliteten i det eksisterende området bevares.

§ 7

For å opprettholde naturgitte kvaliteter i området skal boligens uteoppholdsarealer utformes slik at terrenginngrep blir minimale og eksisterende vegetasjon bevares.

Det skal settes av følgende areal til uteopphold: minimum 200 m² for eneboliger og tomannsboliger, minimum 100 m² for boliger med BRA større enn 100 m², minimum 50 m² for boliger med BRA mindre enn 100 m².

Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på bakken. Der terreng er brattere enn 1:3 medregnes ikke arealet. Kjøreadkomst tas ikke med i beregningen. Uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold, være innsynsfrie og ligge lett tilgjengelig fra boligen.

Kommentar: Disse punktene er med på å sikre grøntområder tilknyttet boliger. Videre burde ikke smale mellomrom mellom enheter medregnes som uteoppholdsareal, da dette ikke er oppholdsarealer for mennesker, men for gjenstander som sykler.

§ 8

Med hensyn til trafiksikkerhet kan snuplass utenfor offentlig regulert veigrunn påkreves.

Kommentar: Dette er med på å sikre tryggere situasjoner i trafikken.

§ 9

Minste størrelse på boligtomt er 800 m².

Kommentar: Med en størrelse på 800 m² og BYA på 20 % kan man oppnå BYA på 160 m². Dette medfører ofte to boliger.

§ 10

Strøktjenlig virksomhet kan tillates dersom kommunen finner at dette vil tjene boligstrøket.

Kommentar: Et nærområde har behov for helsetjenester (tannlege, lege, fysioterapeut), frisør og barnehager. Dette punktet er med på å sikre området nødvendig næring.

§ 11

Byggesøknad skal sammen med nasjonale krav inneholde situasjonsplan der eksisterende trær er målt inn i 1:500, vegetasjonskart som viser inngrep i eksisterende terreng, fotomontasje/fasadeoppriss av eksisterende og ny bebyggelse og terreng i 1:100, snitt gjennom tomt som viser ny bebyggelse sammen med nabotomter.

Kommentar: Her blir det lagt vekt på viktigheten av vegetasjon, samt samspillet mellom ny og eksisterende bebyggelse. Er dette med på å oppsummerer reguleringsplanens hovedfokus – kortfattet og enkel?

S-4220 – Småhusplanen, Reguleringsplanen for småhusområder i Oslo ytre by

§ 1

Reguleringsplanen gjelder for området vist på plankart merket BOP-200401057.

§ 2

Området reguleres til byggeområde for boliger.

§ 3

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

§ 4

Byggetiltak med 10 eller flere nye boliger kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

Kommentar: 9 nye boliger (pluss en eksisterende) blir mange boliger med tanke på at tomter ofte ikke overstiger 3 mål. I denne bestemmelsen kan det komme frem at det ikke er så vanskelig å få godkjent en bebyggelsesplan.

§ 5

Godkjent utomhusplan skal foreligge for å få tillatelse til tiltak. Utomhusplanen skal vise både eksisterende og planert terreng for tomten, terrengtilpasning til naboeiendom, samt opparbeidelse av uteareal.

Kommentar: Dette punktet sikrer at arkitektene tar stilling til utforming av uteområde. Punktet stiller ikke krav til hvordan utearealet skal utarbeides.

§ 6.1

Nærområdet landskap, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende for plassering og gruppering av ny bebyggelse.

Nærområde defineres som tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier. Dette 80 meter i hver retning.

Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte tomt i forhold til bebyggelse i nærområdet og i forhold til veier, ferdsel, bekkeløp, grøntdrag og landskap.

Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst $\frac{3}{4}$ av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering sett i lyset av overnevnte elementer.

Med grøntdrag menes vegetasjonsbelte som strekker seg over flere eiendommer.

Kommentar: Det å definere hva som er nærområde er misvisende da definisjonen av nærområde har en kort utstrekning med 80 m i hver retning. Det å heller si at området skal oppfattes som en helhet kan gi arkitektene større frihet, samtidig som at det kan legge føringer for at arkitekten må gjøre seg kjent med området sin lokale byggeskikk. Den første setningen i bestemmelsen ovenfor burde være nok til å sikre god arkitektur.

§ 6.2

Kommunen skal godkjenne plassering av tiltak. Eiendommer på samme side av vei som tiltak vektlegges. Dersom tiltaket ikke plasseres langs vei skal bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.

Kommentar: Punktet burde sikre evnen til å skape kvartaler som kan hjelpe mennesket til å orientere seg, og videre sikre at bebyggelse blir oppført innenfor en viss bygningslinje. Likevel er dette vanskelig da det ofte bygges mer enn en bolig ved fortetting, samt at det ledige arealet på en eksisterende tomt befinner seg langt fra veien. Videre burde det være en selvfølge at kommunen skal godkjenne plassering av tiltak, og dermed ikke nødvendig informasjon i en reguleringsplan.

§ 6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelse skal videreføres, og der bebyggelsen har enhetlig avstand til vei skal denne videreføres. Ny bebyggelse innenfor enhetlig bebyggelse kan godkjennes dersom dette er en norm bebyggelsen i nærområdet kan videreføre.

Kommentar: Bestemmelsen sikrer at ny bebyggelse opptrer med samme karakter som et område med en viss homogenitet. Likevel fremtrer det ikke ved bestemmelsen at den enhetlige bebyggelsen i nærområdet er av kvalitet og burde bevares og videreføres.

§ 6.4

I områder uten enhetlig bebyggelse og med ubebygd areal kan ny bebyggelse plasseres i ny struktur slik at områder bindes sammen.

Kommentar: Bebyggelse kan plasseres for å binde områder sammen, men det er ikke et krav. Hadde det vært en bestemmelse at ny bebyggelse måtte binde områder sammen, kunne kvartaler blitt strammet opp, og en overordnet ryddig struktur blitt dannet.

§ 6.5

Alle tiltak skal legge stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Det er ikke tillatt med terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse.

Støttemur tillates på 0,5 m ved flate/svakt skrånede tomter.

Støttemur tillates på 1 m ved tomter med fall 1:6 – 1:3.

Støttemur tillates på 1,5 m ved tomter med fall mer enn 1:3.

Ved terrassering av terrenginngrep skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Det kan tillates terrengmessig overgang til nabo dersom støttemur ikke er høyere enn 0,5 m fire meter fra tomtegrense.

Kommentar: Bestemmelsen er med på å minke omfang av terrenginngrep. Dette for å bevare mest mulig av eksisterende markgrunn og vegetasjon. Å tillate terrenginngrep i større grad kan skape nye og mer brukervennlige oppholdsareal ved hjelp av terrassering av landskap.

§ 6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater der vann ikke er gjennomtrengelig. Overvann skal håndteres lokalt på hver eiendom.

Kommentar: Denne bestemmelsen sikrer en naturlig måte å håndtere overvann på. Men med tanke på ekstremvær og at områder fortettes burde det kanskje stilles strengere krav til hvor stort areal som kan opparbeides med harde overflater. I tillegg burde det kanskje stilles krav til grønne tak som kan være med å forsinke effekten ved overvannsproblematikk.

§ 6.7

Større trær skal bevares. Med dette menes trær med omkrets over 90 cm målt 1 m over terreng. Videre skal det settes av plass på eiendommen til treets rotsystem.

Kommentar: Bestemmelsen sikrer at trær med størrelse og historie får stå.

§ 7

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter, samt størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: høyde, lengde, bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, materialform, der takform eller materialbruks skal være et av elementene.

I områder med hovedsakelig ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

Kommentar: Svært mange formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse. Dette medfører ikke med sikkerhet god arkitektur da bestemmelsen ikke sier noe om kvaliteten på det eksisterende. De to første setningen ovenfor burde være nok for å sikre at ny bebyggelse fremstår som en del av et helhet.

§ 8

Spørsmål om bevaring skal avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren). Der man finner bygg med særlig arkitektonisk eller historisk betydning, eller grupper av bygninger som utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse bevares. "Moderhuset" skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse.

Kommentar: Dette medfører at det som er bevaringsverdig, og dermed har kvaliteter, får bli stående og samtidig legge føringer for ny bebyggelse.

§ 9

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal bevares. Ved nye tiltak som berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning vurderes. Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant ved vassdrag sitt hovedløp, og 12 m fra vannkant ved vassdrag sitt sideløp. Dette er også avstander som gjelder for graving og fyllinger.

I områder med sjølinje er brygge tillatt utenfor byggegrense med størrelse inntil 8 m².

Kommentar: Med tanke på overvannshåndtering og det å tilbake stille natur til det opprinnelige så burde det kanskje pålegges at man skal gjenåpne bekker og vassdrag. Også fordi dette er med på å skape et rikere økosamfunn og dyreliv.

§ 10

Bebygd areal (BYA) er tillat inntil 24 %.

Saltak: gesimshøyder inntil 6,5 m tillates og mønehøyder inntil 9 m.

Pulttak: høyeste gesims inntil 7,5 m, og laveste gesims inntil 6,5 m.

Flate tak: gesims inntil 7.

Alle høyder skal måles ut ifra eksisterende terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Tiltakets totale høyde (HT) skal ikke overstige 10,5 m. Totale høyde = samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemur 6 m fra fasaden.

Om et flertall av bygningene på samme side av vei som tiltaket har en

møne- og gesimshøyde høyere enn ovenfor nevnte tall kan det tillates tiltak med høyere møne og gesims.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser medregnes i BYA med 18 m² per parkeringsplass.

Kommentar: Bebyggd areal på 24 % er veldig generøst. Det medfører at bebyggelse blir satt opp med en minste mulig avstand som igjen er med på danne mellomrom som ofte fremstår som ikke-rom.

Anlegg under bakken kan ikke være større enn 30 % av tomtens størrelse. Dette med mål om å ikke kunne lure til seg flere kvadratmeter, og for å bevare mest mulig av eksisterende markgrunn. Det kan være en fordel å utnytte tomtens areal under bakken når man er i gang med å spreng og grave. Med dagens krav til teknisk installasjoner er dette gjenstander som kan plasseres her.

§ 11

Minste størrelse på boligtomt er satt til 600 m².

Kommentar: Med en størrelse på 600 m² og BYA på 24 % kan man oppnå BYA på 144 m². Dette medfører ofte to boliger.

§ 12

Det skal settes av følgende areal til uteopphold: minimum 200 m² for eneboliger og minimum 300 m² for tomannsboliger, minimum 100 m² for boenheter med BRA lik eller større enn 55 m², minimum 50 m² for boenheter med BRA mindre enn 55 m².

Minst ¾ av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal, og godkjennes om den er trukket 1 meter tilbake fra fasadelivet. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy, og skal være egnet for lek og aktivitet, og ligge godt tilgjengelig fra boligen.

Tiltak med 2 -4 enheter skal ha et uteoppholdsareal på terreng på 8*8 m per boenhet.

Tiltak med fem eller flere enheter skal ha et felles uteoppholdsareal på terreng med minste størrelse 8*12 m.

Kommentar: Disse punktene er med på å sikre grøntområder tilknyttet boliger. Videre burde ikke smale mellomrom mellom enheter medregnes som uteoppholdsareal, da dette ikke er oppholdsarealer for mennesker, men for gjenstander som sykler. Det kan virke noe strengt at et uteoppholdsareal må formes som 8*8 meter, i stede for eksempelvis 7*9 meter som kan være et vel så godt og brukervennlig areal. Avslutningsvis burde man se på potensialet til å terrassere terreng for å tilgjengeliggjøre dette arealet.

§ 13

Det skal settes av plass til parkering og snuplass utenfor regulert veigrunn.

§ 14

Tiltak langs vei med kapasitetsproblemer kan bli pålagt å utrede trafikkforholdene før tiltaket blir gitt tillatelse.

§ 15

Der tiltak overstiger laveste grense for støy må det foreligge dokumentasjon på hvordan tilfredsstillende støynivå skal oppnås.

§ 16

Der grenseverdiene for lokal luftkvalitet blir overskredet skal det ikke tillates tiltak uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17

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

§ 18

Automatisk fredete kulturminner skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner.

§ 19

Strøktjenlig virksomhet kan tillates dersom kommunen finner at dette vil tjene boligstrøket. Det forutsettes at vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet ikke medføres.

Kommentar: Et nærområde har behov for helsetjenester (tannlege, lege, fysioterapeut), frisør og barnehager.

§ 20

Søknad om tiltak skal inneholde:

Beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

Disponering av eiendommen med bebyggelse, adkomst, parkering, uteoppholdsareal og plassering av trær.

Eksisterende og ny bebyggelse med nøyaktig plassering med tanke på vei, nabogrense, vegetasjon og annen bebyggelse.

Kotesatt terreng av eiendommen.

Bebyggelsens høyder, lenger, koter, samt utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer.

Beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl 15, samt lokale trafikkforhold.

Plantegninger, snitt og fasadetegninger med tilgrensende bebyggelse.

Dokumentasjon om at tiltaket ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner.

Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket tar hensyn til naturmangfold.

Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær.

Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Kommentar: Ovennevnt er alle punkter som må legges ved når man søker om tillatelse til et tiltak. Mange punkter og krav tar fokus vekk fra formgivning og arkitektur, og over på administrasjon.

SAMMENDRAG

Når man setter de to reguleringsplanene opp mot hverandre kan man se at S-4220 er langt mer omfattende enn S-3812. Årsaken til det store omfanget grunnes at S-4220 er gjeldene for om lag 28.000 eiendommer i Oslo, mens S-3812 kun gjelder for et lite område i Bydel Ullern. Der S-3812 regulerer at området skal fremstå som en helhet, definerer S-4220 hva et nærområde er og hvilke formingsfaktorer som skal vektlegges.

I lokalaviser i Oslo ytre by kan man lese om naboer og engasjerte i områder som synes at det bygges for mange boliger per tomt, samt at eksisterende boliger opplever tap av kvaliteter når det bygges nye boliger med svært kort avstand fra den eksisterende bebyggelsen. Dette har medført en mengde klagesaker hos Plan- og bygningsetaten og derfor har S-4220 blitt revidert to ganger. Første gang for å sikre mer vern, og andre gang med presisering av flere punkter ettersom disse fremsto uklare. Nettopp her kan man se en uenighet mellom to praksiser. Naboer ønsker svært definerte rammer for hvordan utbygging skal foregå. Arkitekter ønsker friere rammer, så fokus kan flyttes vekk fra administrasjon og over på formgivning. Et tredje, og svært viktig punkt, er at utbyggere ønsker en maksimal utnyttelse av tomter, og det oppnås høyere fortjeneste ved å kalle en enhet for en enebolig, og ikke en enhet i en rekke. Dette medfører at arkitekter/formingsansvarlig ofte blir presset til å danne små mellomrom og dårlig mellomrom mellom bygg.

Arkitekter, som oftest er formingsansvarlig ved utbygging, ønsker en forenklet og mindre detaljert reguleringsplan. Videre ønsker de en definisjon av hvilke områder innenfor S-4220 som er ensartet og hvilke områder som ikke er ensartet. Dette i motsetning til planbestemmelsen som i dag sier at om $\frac{3}{4}$ av et nærområde er likt er det ensartet. Om man setter BYA til 20 % kan dette være med på å skape tilstrekkelig mellomrom mellom bebyggelse slik at ny bebyggelse kan stå sterkere formmessig alene. Dette vil også være med på å danne mer, og trolig bedre, uteoppholdsarealer. Om ovenfor nevnte punkter blir forenklet kan arkitektene bruke mer tid på formgivning og arkitektur og mindre tid på administrasjon. Med en forenklet reguleringsplan kan også flere arkitekter ta seg tid til å forstå og bruke reguleringsverket. Dette vil være med å

danne en større variasjon og et bredere spekter av formgivning enn den vi ser i dag, der det er de samme arkitektkontorene som bygger på flere tomter av et kvartal nettopp fordi det tar tid å forstå reguleringsverket og få kunnskap om den enorme søknadsprosessen med riktig dokumentasjon som skal vedlegges.

Som en konklusjon kan man si at problemet for de som bruker Småhusplanen er at reguleringsbestemmelsene er for omfattende ved å være lange og mange vedtak, samt kvantitativ, som fører til at man bruker svært mye tid på administrasjon, og står igjen med lite tid til formgivning. Dette får helt tydelige fysiske resultater i det vi ser som blir bygget, der det burde vært brukt mer tid på utforming. At reguleringsverket omfatter 28.000 eiendommer er nok en av årsakene til at kommunen sikrer seg med et langt og omfattende reguleringsverk. Samtidig må det stille spørsmål om reguleringsverket da er velmenende eller om det er helgarderende. Kanskje Oslo yrte by burde vært regulert i ulike soner med tilhørende egne reguleringsplaner?

MINE TANKER ANGÅENDE SMÅHUSPLANEN

Reguleringsplanen er velmenende, og formålet er godt – å sikre fortetting innenfor rammer som er like for alle. Småhusplanen, S-4220, er svært omfattende. Dette gjør at arkitektene må bruke mye tid på å forstå reguleringsverket, hvordan det påvirker arkitekturen og hva som må ligge til grunne for å få tillatelse til tiltak. Dette til fordel for at arkitektene er frie til å tolke en enklere plan med ønske om å lage noe så bra som mulig. Videre er en lang reguleringsplan med på å gi naboer og klagevillige gjenboere mengder med argumenter de kan diskutere og opprette klager ved. Dette er med å fjerne fokus vekk fra arkitektur, og retter heller fokus mot bestemmelser og jus.

Det første punktet jeg er uenig i er paragrafen som angår bebyggelsesplan. Jeg mener at både 5 og 9 nye enheter er svært mange enheter på tomter som sjeldent overstiger 3 mål. Videre i S-4220 kan det virke enkelt å få en bebyggelsesplan godkjent. Et forslag er at man søker om godkjent bebyggelsesplan før man starter å prosjektere boligene. Et annet forslag er at kommunen ansetter en arkitekt som lager bebyggelsesplaner for tomter som skal utbygges med flere boenheter. Når man lager en bebyggelsesplan skal man ha ønske og fokus om å danne større og sammenhengende grønne områder, skape en mulighet for orientering, sikre bedre eller ingen mellomrom ved å lage byggegrenser for tomten, samt bestemme om det skal bygges rekker, eneboliger eller lavblokker.

I S-4220 blir nærområdet definert som området rundt en eiendom 80 m i hver retning. Videre er det nærområdet som skal være førende for hvilke formingsfaktorer den nye bebyggelsen skal hente og bli inspirert av. Denne definisjonen sier og sikrer ikke at nærområdet eksisterer av arkitektonisk gode kvaliteter. Det å definere nærområdet med en radius er også misvisende, da områdets eldste, og kanskje riktige formingsforbilder er å finne utenfor denne radiusen. Her mener jeg at S-3812 sikrer seg bedre ved å si at området skal fremstå som en helhet. Dette er en mindre definert bestemmelse, men en god bestemmelse som kan sikre at arkitekter gjør seg kjent med området de skal bygge i og henter inspirasjon og får et større ønske om å danne noe stedstilpasset.

Under bestemmelsen som angår bebyggelsens plassering og utforming er det i S-3812 tre underpunkter som i hovedsak sier at området skal fremstå som en helhet etter nye utbygging, samt at det skal legges vekt på terrengtilpasning. S-4220 består av to fulle A4-sider med syv underpunkter i den samme bestemmelsen. Jeg ser ikke alle punktene som nødvendige, da dette ikke er med på å skape god arkitektur, men heller restriksjoner.

Når det kommer til grad av utnyttelse er S-3812 delt inn i soner som tillater bebygd areal (BYA) på 15 %, 20 % og 24 %. I S-4220 er det tillatt med BYA på 24 %. Jeg mener at dette er en for høy utnyttelse av tomter som ofte fører til dårlige mellomrom, samt en tetthet som medfører mindre uterom. BYA på 20 % vil sikre en større avstand og et større uteoppholdsareal ved fortetting.

I S-4220 er det en egen paragraf som forteller hvordan utformingen av bebyggelsen skal utføres. Dette burde vært under bestemmelsen om bebyggelsens plassering og utforming. Om man sier at området skal fremstå som en helhet, må man ved ny bebyggelse uansett hente formingsfaktorer når det kommer til volumer, materialer, størrelser og takform fra området. Jeg mener at dette burde være selvfølger for arkitekter og at det av den grunn ikke burde være nødvendig å definere det som bestemmelser.

800 m² er minste størrelse på boligtomt i S-3812. Med en utnyttelsesgrad på 20%, som er gjennomsnittlig BYA i S-3812, kan man da oppnå 160 m² til utbygging. Dette medfører som oftest to eneboliger. I S-4220 er minste størrelse på boligtomt satt til å være 600 m². Med utnyttelsesgraden for S-4220 på 24 % kan man da oppnå 144 m² til utbygging. Også dette medfører som oftest to eneboliger. Jeg mener at tomter på 400 m² burde være tillatt om det ligger ved en restriksjon på antall enheter til én. Med en utnyttelsesgrad på 20 % BYA kan dette gi 80 m² til utbygging.

Når det kommer til uteoppholdsareal er S-4220 noe strengere angående størrelse man skal sette av per enhet. Dette er som følge av den siste revideringen av Småhusplanen. Et uteoppholdsareal skal ha gode solforhold, lite støy, være egnet for aktivitet, være innsynsfrie og ligge lett tilgjengelig fra boligen. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Videre er det ikke lov med store terrenginngrep, altså terrassering av terreng. Jeg finner dette rart, når man kan skape gode oppholdsrom ute ved å lage trappetrinn i terrenget. Et uteoppholdsareal skal være utformet med minste størrelse på 8*8 meter. Angående dette har jeg to kommentarer. Hvorfor må et uteoppholdsareal være et kvadrat på 8*8 meter, i stede for et rektangel på 7*9 meter? Og hvorfor setter ikke reguleringsplanen krav til enda større, sammenhengende arealer, når arkitekten da måtte ha fulgt det, på lik linje med alle de andre bestemmelsene i Småhusplanen?

Alt areal rundt boligen, bortsett fra det som befinner seg på terreng brattere enn 1:3, vei og oppstillingsplasser til biler, blir tatt med i beregningen av uteoppholdsareal. Men, hva er et uteoppholdsareal? Jeg ser på det som et areal ute der mennesker har lyst og mulighet til å oppholde seg. Ved utbygging av mange tomter i Oslo er avstanden mellom boligene mindre enn 5 meter. Dette medfører trange mellomrom, som stort sett ikke har sol. I mine øyne er ikke dette uteoppholdsareal. Det er et oppholdsareal for gjenstander som sykler og barnevogner, men ikke et sted mennesker har lyst til å oppholde seg. Jeg mener av den grunn at dette er områder som ikke burde medregnes i uteoppholdsareal.

VELLYKKEDE EKSEMPLER PÅ FORTETTING



Nordseterveien 7

Jeg liker at bebyggelsen er plassert innenfor samme byggelinjer som eksisterende nabobebyggelse og at dette er med på å danne en tydelig linje for hvor veien går, og dermed hvor man skal ferdes. I tillegg er dette med på å samle utearealene så disse oppnår en viss størrelse.



Seterveien 8

Dette var tidligere en garasje, som nå har blitt bygget på og til. Garasjen forholder seg til veien på samme måte som boligene på samme side av veien. Dette definerer veien, samt privat og offentlig rom.



Skogholtveien 9

Den nye bebyggelsen er plassert innenfor byggelinjer. Videre forteller bebyggelsens plassering på tomten tydelig hvor man ankommer boligene og hvilke uterom som er tilknyttet hvilke enheter.



Gregers grams vei 13

Bebyggelsen er formet rundt et tun. Videre er veggene mot naboens uteoppholdsareal tett, som er med på å gjøre uterommet mer privat.

MINDRE GODE EKSEMPLER PÅ FORTETTING



Lambertseterveien 11

Det eksisterende huset på tomten (huset som skiller seg ut på dette bildet) har mistet et flertall av eksisterende kvaliteter. De nye enhetene ser presset ut, både når det gjelder areal per bolig og uteoppholdsareal tilknyttet enhetene.



Lambertseterveien 17

Husene er oppført med en avstand på fire meter. Disse fire meterne medberegnes som uteoppholdsareal. Jeg mener at det som er skapt her er dårlige og udefinerte mellomrom. Innsyn mellom naboer vil forekomme og mye lys og luftighet forsvinner.



Tyslevveien 47

Hjørnet mellom Munkella og Tyslevveien fremstår som en landsby bestående av syv identiske boliger. Her er det svært liten avstand mellom boligene. I tillegg er boligene nærmest veien preget av mye innsyn. Dette kan man se ved at persiener dekker vinduer og murer er laget rundt uteplass for å oppnå mer private soner.



Vestbrynet 2

Avstanden mellom den eksisterende og den nye boligen er på mindre enn 5 meter. Dette tar både lys og gir innsyn mellom enhetene. Mellomrommet mellom enheten blir også udefinert og mest sannsynlig lite brukt av begge boligene.



Raschs vei 56

Det nye huset blir plassert rett sør for eksisterende hus. Det eksisterende huset har to verandaer mot det nyoppførte huset. Jeg ser ikke så mye glede i disse oppholdsarealene lenger. Videre, når jeg leser i Planinnsyn, kan jeg se at de flytter uteoppholdsarealene nord-øst for boenhetene. Altså til områder med dårlige solforhold. Jeg finner det rart at søker kan stå inne for dette, samt at kommunen godkjenner dette.



Vækerøveien 179

To eneboliger er blitt oppført på en tomt med en eksisterende bolig. Den eksisterende boligen har nå utsikt og innsikt til to boliger med henholdsvis 4 og 6 meter avstand.

STRATEGIER FOR UTBYGGING AV TOMTER

Det er i hovedsak to strategier som blir brukt ved utbygging av tomter i småhusbebyggelse: skille ut tomt fra eksisterende tomt, og å rive hus til fordel for nye hus.

1A

Eier av eksisterende bolig og tomt bygger selv i sin hage. Ofte flytter eier inn i ny bolig og selger den eksisterende boligen.

1B

Tomt blir kjøpt og eier bygger boliger. En utbygger med erfaring blir ofte ansatt og bebygd areal (BYA) blir ofte presset til det maksimale.

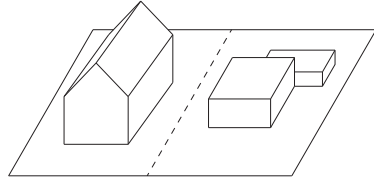
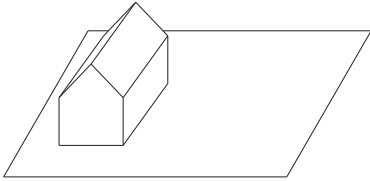
2

Når hus med større tomter blir solgt, er det en tendens at utbyggere kjøper tomten til en pris få enkeltpersoner kan stille opp med. Videre rives huset på tomten til fordel for mange nye hus.

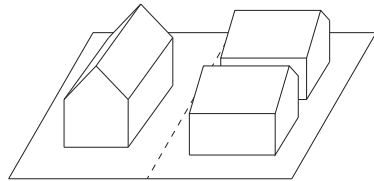
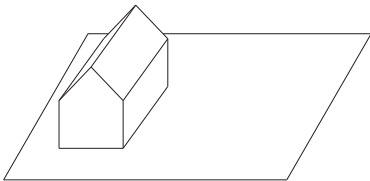
”Det hele dreier seg ikke om mangel på utbyggingsområder, det vi ser er en kamp om de områdene hvor utbygging gir størst fortjeneste. Det som oppfattes som et boligbehov, er i virkeligheten et investeringsbehov. Presset på småhusområdene oppstår fordi det er der det er mest penger å hente”.

Karl-Otto Ellefsen (Arkitektnytt, 2017)

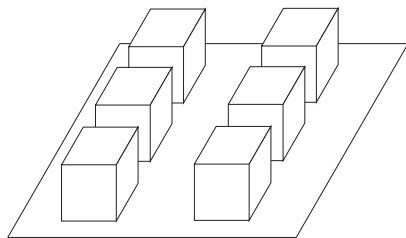
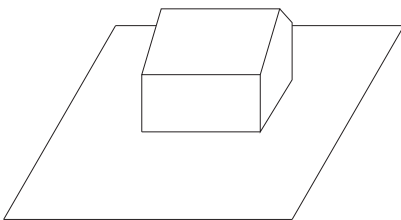
1 A



1 B



2



KILDER

Akersposten. (2016). Mener disse boligene aldri skulle vært tillatt. Hentet fra <http://akersposten.no/nyheter/mener-disse-boligene-aldri-skulle-vart-tillatt/19.63>

Nordstrand Blad. (2015). Bygger fem hus i hagen. Hentet fra <https://www.noblad.no/utbygging/nyhet/lambertseterveien/bygger-fem-hus-i-hagen/s/5-56-21266>

Nordstrand Blad. (2015). Ni utbyggere vil bygge på denne tomten. Hentet fra <https://www.noblad.no/bolig-og-eiendom/utbygging/bydel-nordstrand/ni-utbyggere-ville-ha-denne-tomten/s/5-56-20906>

Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune. (2000). S-3812. Reguleringsplan for Ullernåsen.

Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune. (2016). S-4220. Reguleringsplan for småhusområder i Oslo yrte by.

Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune. (2016). Veileder for Småhusplanen.

Praktiske konsekvenser av endringene i Småhusplanen, Thomas Thorsen, R21 Arkitekter. (2013). Hentet fra <https://www.arkitektur.no/smahusplanen-for-oslo>

