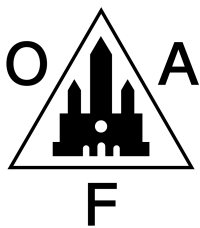




Norske arkitekters
landsforbund

NAL Norske arkitekters landsforbund
Josefinesgate 34, 0351 Oslo
nal@arkitektur.no



OAF Oslo arkitektforening
oaf@arkitektur.no

Plan- og bygningsetaten i Oslo
Vahls gate 1, 0187 Oslo
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

HØRINGSSVAR, SMÅHUSPLANEN I OSLO. Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by.

Vi viser til mottatt høringsbrev og medfølgende høringsdokumentasjon der vi er invitert til å komme med merknader.

Norske arkitekters landsforbund (NAL) er en fagideell medlemsorganisasjon for arkitekter i Norge med utdanning på universitetsnivå tilsvarende mastergrad eller sivilarkitekt. Oslo arkitektforening (OAF) er vår lokalforening for Oslo.

Overordnede tilbakemeldinger

- Byggebransjen står i dag for omlag 40 prosent av klimagassutslippene. Fremtidens arkitektur skal etter nye krav være plusshus, som skal sørge for energieffektivisering av bransjen. Oslo er en hovedstad i sterk vekst, med et ambisiøst klimamål om å kutte 95 prosent av klimagassutslippene innen 2030. Samtidig skal byen fortettes, og det skal

skapes boliger for folk med ulike behov i ulike livsfaser.

- Vi er enige om at dagens småhusplan ikke har produsert ønsket resultat over tid. Planen er kvantitativt drevet og har homogenisert ny bebyggelse basert på tallfestede mål. Dette har skjedd på en måte som ikke ivaretar mangfoldet i småhusområdene. Dette har i stor grad ført til spekulasjon og mistillit fremfor innovative og nødvendige løsninger for fremtiden. Av den grunn er det positivt at dagens plan gjennomgår en revisjon. Likevel mener vi at en for sterk innstramning vil ha uforutsigbare konsekvenser som vil virke mot sin hensikt, og at småhusplanen i realiteten kan bli en verneplan fremfor en fortetningsplan.
- Vi mener at fortetningsstrategien for Oslo må skje overordnet og helhetlig. Revisjonen av småhusplanen må ses i sammenheng med revisjon av høyhusstrategien og andre fortetningsplaner, slik at det er mulig å forstå konsekvensene av foreslåtte endringer i et samfunnsperspektiv. Det er uheldig at revisjon av høyhusplanen legges ut samtidig som innspillsfasen for småhusplanen avsluttes. Det er av den grunn vanskelig å ta stilling til innskjerpingene av småhusplanen uten å vite hvor fortetningen skal forekomme ellers.
- Vi mener generelt at revisjonene i planen gir for lite rom for småhus av særlig arkitektonisk og bærekraftsmessig kvalitet. Det er vanskelig å se på hvilken måte revideringene sørger for høyere kvalitet enn dagens plan. Den gir heller ikke de insentiver for innovasjon eller tilrettelegger for de skjønnsmessige vurderingene man trenger for at de bygde omgivelser skal bli mer bærekraftige, sett i lys av klimaendringene vi nå står ovenfor.

Kommentar 1. Innovativ, miljøvennlig, og estetisk tiltalende arkitektur

Klima- og naturkrisen krever at vi bygger annerledes, og dette støtter også NAL og OAF på prinsipielt grunnlag. Samtidig mener vi at rammene for innovasjon er viktigere enn noensinne, da utfordringene som arkitekturen skal løse blir stadig viktigere. Vi må tenke helhetlig på omgivelsene og se til at den arkitektur som skal dra oss over i en bærekraftig fremtid består av innovative løsninger som vi i stor grad ikke har sett ennå.

Den uheldige utviklingen av småhusplanen er etter vår mening en konsekvens av at faglig skjønn og estetiske vurderinger i stor grad er blitt tatt ut av byggesaksbehandlingen. Slik metodikk er videreført i den reviderte planen ved å kvantifisere samtlige parametre ytterligere. Slik planen fremstår nå legges det opp til at arkitektene skal bruke mesteparten av prosjekteringsarbeidet på å få en matematisk øvelse med mange overlappende krav til å gå opp. Dette alene skaper ikke god, bærekraftig og stedstilpasset arkitektur.

Den skjønnsmessige og estetiske vurderingen bør sikres gjennom kvalitative faglige verdier. Vi mener at man bør å få inn en innovasjon-, miljø-, og estetikkordning som skaper insentiver for mer miljøvennlig byggeri i småhusområdene. Slike insentiver kunne omfattet prosjekter som:

- er plusshus
- har god tilpasning til eksisterende hus som ikke rives
- er særlig estetisk tiltalende
- bygger til/på eksisterende bygg
- bruker miljøvennlige materialer
- har stor grad av gjenbruk
- benytter seg av solceller på taket
- innehar CO2-regnskap/livssyklusanalyse som viser forbildenivå
- kan dokumentere prosess for særlig god medvirkning og demokratisk forankring i lokalområdet

Vi foreslår også at det kan gis dispensasjoner fra enkelte regler i småhusplanen for prosjekter der de kvalitative fordelene er større enn ulempene. Kriterier for hvilke prosjekter som havner innenfor kategorien må samtidig være entydige og utsatt for nøye faglig vurdering.

Kommentar 2. Konsekvens av småhusplanen i byutviklings- og samfunnsperspektiv - Mulighet for å skape gode og varige boliger av høy kvalitet

Konsekvens av innstrammingene er, som PBE beskriver, at færre får anledning til å bo i et småhus innenfor de eksisterende småhusområdene i Oslo, enn hva dagens plan legger opp til. Dette bør problematiseres ytterligere. Når boligprisene drives ytterligere opp på grunn av dette, blir fort småhusene kun en mulighet for de spesielt privilegerte. Det er en uheldig sosial utvikling som vil forsterke ulikhet og minske mangfold i bomiljø i Oslo.

Barnefamilier flytter i dag i stort omfang ut av Oslo til nabokommunene for å ha mulighet til å kjøpe seg et lite hus eller rekkehus med hage. Vi mener at innstrammingene det legges opp til trolig vil forsterke denne tendensen. Derfor bør innstrammingene imøtekommes med at det reguleres og bygges flere rekkehus / mindre boenheter med småhuskarakter, og ikke kun leilighets- og blokkbebyggelse i nye utviklingsområder i Oslo. Slik kan det tilbys boliger for en variert befolkningssammensetning i samme nabolag, og det tilrettelegges for at barnefamilier kan bli boende i Oslo.

Den enkleste måten å få til en mer klimavennlig fortetting og utvikling av småhusområdene på, som samtidig i større grad ivaretar vegetasjon og trær, er å bygge på og/eller til eksisterende bebyggelse. Påbygg eller tilbygg med god stedstilpasset arkitektur er tiltak som vil kunne berike småhusområdene, samtidig som det etableres nye boenheter.

For å skape gode, bærekraftige prosjekter må det være en balanse mellom fleksible løsninger knyttet til u-grad, typologi, volum, mm og hensyn til tomtens kvaliteter og muligheter. Vi mener at for rigide bestemmelser bør erstattes med større vekt på faglige vurderinger gjort av arkitektfaglig sterke instanser. I den reviderte planen har vi vanskeligheter med å se at det er gjort tilstrekkelige arkitekturfaglige vurderinger av konsekvensene.

Vi mener at planen i større grad bør kunne åpne for unntaksregler for blant annet maks regulert BYA, krav til tomtestørrelse og krav til utforming og størrelse på uteoppholdsareal. Reduserte krav vil kunne øke fokuset på gjenbruk og bevaring av småhusområdenes bebyggelse på en mer bærekraftig måte.

Kommentar 3. Differensiering mellom områder i planen og Oslos overordnede fortetningsstrategi

Vi mener at den mest langsiktige måten å fortette Oslo på er en mer differensiert og stedstilpasset regulering, der fagkompetanse og medvirkning skaper premisser for omregulering av enkelte områder i lokal kontekst som er egnet for fortetting. De ulike tomtene og nabolagene i småhusplanen bør ha ulik typologi, som tar hensyn til stedet og lokale forhold, natur og omgivelser - samtidig som arkitektoniske løsninger ivaretar estetiske og funksjonelle kvaliteter. Av den grunn mener vi det kan være hensiktsmessig å se på en større differensiering innenfor småhusplanen, der spesifikke områder egnet for fortetning omreguleres for dette. Av den grunn mener vi at revisjons metodikk er for svakt begrunnet.

Vi mener samtidig at det er en god ide, slik PBE peker på, å sette av enkelte delområder innenfor dagens småhusplan, som ligger tett på god kollektivdekning, til noe høyere tetthet med lavblokker av mer bymessige karakter. Dette kan gjerne være tilpasset seniorer, som vil flytte fra hus til leilighet, men som vil bli værende i et boligområde de har bodd og levd i i mange år. Her kan man legge til rette for en tetthetsgrad et sted mellom knutepunktsfortetting og småhusskalaen og legge til rette for lokale møteplasser og andre sosiale og kommersielle tilbud samtidig.

Kommentar 4. Avstand mellom bygninger

I bestemmelse 4.3 - er det foreslått krav om åtte meter mellom bebyggelse. Vi mener at dette reguleres godt nok gjennom ulike krav i teknisk forskrift og bør tas ut av småhusplanen.

Vi mener at konsekvens av bestemmelsen kan virke mot sin hensikt. Når alle krav til plassering av bebyggelse i både småhusplanen og teknisk forskrift legges oppå hverandre, det vil si krav til dagslys og hensyn til blant annet trær og bebyggelsesstruktur, skal dette være nok til å plassere bebyggelse på en hensiktsmessig og stedstilpasset måte. For eksempel vil en tunnelse på større tomter være egnet fremfor bebyggelse med 8 meters avstand på samme tomt. Av den

grunn mener vi at kravet om åtte meters avstand skaper lite rom for stedstilpassede løsninger.

Kommentar 5. BYA - fotavtrykk

Vi mener at 16 prosent BYA er en kraftig reduksjon fra 24 prosent. I Bærum kommune ligger kravet på 20 prosent. Vi mener man bør undersøke om det er mulig å øke til 18 eller 20 prosent som i nabokommunen, samtidig som man ivaretar krav til grøntarealer i forslag til ny plan.

Kommentar 6. Trevern

Vi er i prinsippet meget positive til trevernet som foreslås, men er bekymret for at det kan skape uforutsette problemer, som potensielt mange dispensasjonssøknader eller ulovlig trefelling. Det bør undersøkes om en "miljø- og innovasjonsordning" kan sikre at man f.eks. ved miljøvennlig byggeri eller ekstra skånsomhet ved terrenginngrep kan få felle noen trær, mot at det plantes nye andre steder, slik at man sikrer helhetlige gode løsninger. Her bør det samtidig være strengere krav til registrering av tomt mht høyder på terreng, innmåling av trær og vegetasjon, fjell i dagen og nabobebyggelsens uteoppholdaareal.

Kommentar 7. Tomtestørrelse

Vi mener at konsekvensene av bestemmelsen med 600 m² per boenhet er lite belyst. Den sidestiller krav til tomteareal for ene-, tomanns- og tremannsboliger. Bestemmelsen skaper ingen insentiver til å bygge mindre og mer kompakt, eller å bygge generasjonsboliger og minihus. Bestemmelsen reduserer potensialet for nye småhus i Oslo dramatisk. Vi mener at man bør undersøke om tomtestørrelsen kan reduseres til 500 m².

Kommentar 8. Høydebegrensning

Høydebegrensning er innskjerpet i forslaget til ny plan. Vi kan ikke se at dette er et nødvendig virkemiddel, hverken når det gjelder bevaring eller bærekraftig fortetting. Dagens høyderegler er praktisert over lengre tid, og utgjør i stor grad den helheten nye småhus skal tilpasses inn i. Slik vi anser det, vil høydebegrensning kun føre til lavere etasjehøyder, som vil påvirke menneskelig opplevelse negativt.

Vi mener at det er bedre å legge til rette for kompakte, mindre hus med små fotavtrykk, enn å begrense mulighet for å ha ekstra rom på et loft til soverom/hjemmekontor eller lagring. De nye høydebegrensningene vil også medføre at skråtak ikke kan oppnå samme takvinkel som er vanlig for eksisterende bebyggelse. Det legges heller ikke til rette for installasjon av solcellepanel på skråtak, som har bedre virkningsgrad jo brattere takene er.

En konsekvens av forslaget er også at det blir mer hensiktsmessig å bygge flate tak. Det er som oftest den minst stedstilpassede løsningen. Innstramminger på høyde, og ikke angivelse av etasjetall, gir dessuten bare dårligere boligkvalitet. Totalt sett mener vi at ulempene klimamessig og estetisk er større enn gevinstene ved den foreslått endringen: dagens høydebegrensninger bør beholdes slik de er.

Oppsummering

NAL og OAF mener at det er på høy tid med en revisjon av småhusplanen, som vi er enige om at ikke har fungert over tid. Som følge av en kvantifisert og detaljstyrt plan har fortettingen innenfor planen maksimalisert mulig utnyttelse, ofte uten den nødvendige fagkompetansen som vi mener skal til for å skape vakre og bærekraftige løsninger for fremtiden. Dette har ført til en fortetting med en småhustype styrt av målbare parametre, som har skapt en bygningsform som ikke eksisterte før planen, og heller ikke innehar de arkitektoniske kvalitetene eller fortetningssammensetningen som planen virker å ha hatt som opprinnelig intensjon.

Slik revisjonen foreligger, kan vi ikke se at innstramningene vil ha den ønskede effekt, særlig fordi planen ikke i tilstrekkelig grad gir insentiver til bruk av fagkompetanse, lokal tilpasning, og skjønnsmessig vurdering av bærekraftige løsninger og arkitektur fra tiltak til tiltak. Vi mener at denne revisjonen vil skape en ytterligere kvantitativt drevet plan- og arkitektur med lite rom for de reelle løsningene som Oslo og fremtiden trenger. Vi mener heller at den sterke fagkompetansen i PBE er best benyttet til å foreta slike skjønnsmessige vurderinger dersom planen skal skape bærekraftig arkitektur, og samtidig sørge for at medvirkning og benyttelse av fagkompetanse forekommer i tiltakene innenfor småhusområdene.

Som arkitekter vet vi at fremtidens arkitektur må gis insentiver gjennom innovasjon og nytenkning, og at urbanisering og fortetting må skje med et helhetlig blikk. Av den grunn ønsker vi å sammenstille denne revisjonen med arbeidet med høyhusstrategien for å se hvor fortettingen er ment å forekomme i Oslo, nå som småhusplanen foreslås i stor grad som noe vi tolker som en verneplan. Vi mener samtidig at småhusplanen bør differensieres i flere mindre planer basert på fortetningsmuligheter og lokal medvirkning. Først når helheten for byens vekst og fortetting er planlagt vil det være mulig å revidere småhusplanen i sin helhet.

Vi håper våre innspill oppleves som konstruktive for etaten.

Med vennlig hilsen

NAL Norske arkitekters landsforbund
OAF Oslo arkitektforening

Oslo 30.05.2022



Siri Jæger Brudvik
Leder, Oslo arkitektforening



Kai Reaver
Rådgiver i Norske arkitekters landsforbund



Adnan Harambasic
President i Norske arkitekters landsforbund