



Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by

Plan- og bygningsetaten i Oslo
v/ Sissel Belgen Jakobsen

7. juni 2024 – Hamar



Oslos småhusområder

- ▶ Ytre by, gamle Aker kommune
- ▶ Utbygging av eneboliger tidlig på 1900-tallet
- ▶ Innlemmet i Oslo kommune i 1948
- ▶ Utviklet seg over tid
 - Utskilling av tomter
 - Stor grad av variasjon i uttrykk og stilarter
- ▶ Tidlig 90-tall: Analyse av småhusområdene i ytre by



Historikk småhusplanen

♦ 1995 – Strategi for småhusområdene:

1. Steder egnet for bymessig fortetting
2. Områder underlagt særlige hensyn til landskaps-/vegetasjonsvern
3. Boligområder med bevaringsverdi
4. Generelle fortettingsområder - "småhusplanen"

♦ 1997 - Første småhusplan (S-3591)

♦ 2000 – Evaluering av planen

♦ 2000-tallet - Gjentatte innskjerpinger (høyder, plassering og utforming)

♦ 2006 – Ny småhusplan (S-4220)

♦ 2013 – Justert plan vedtatt

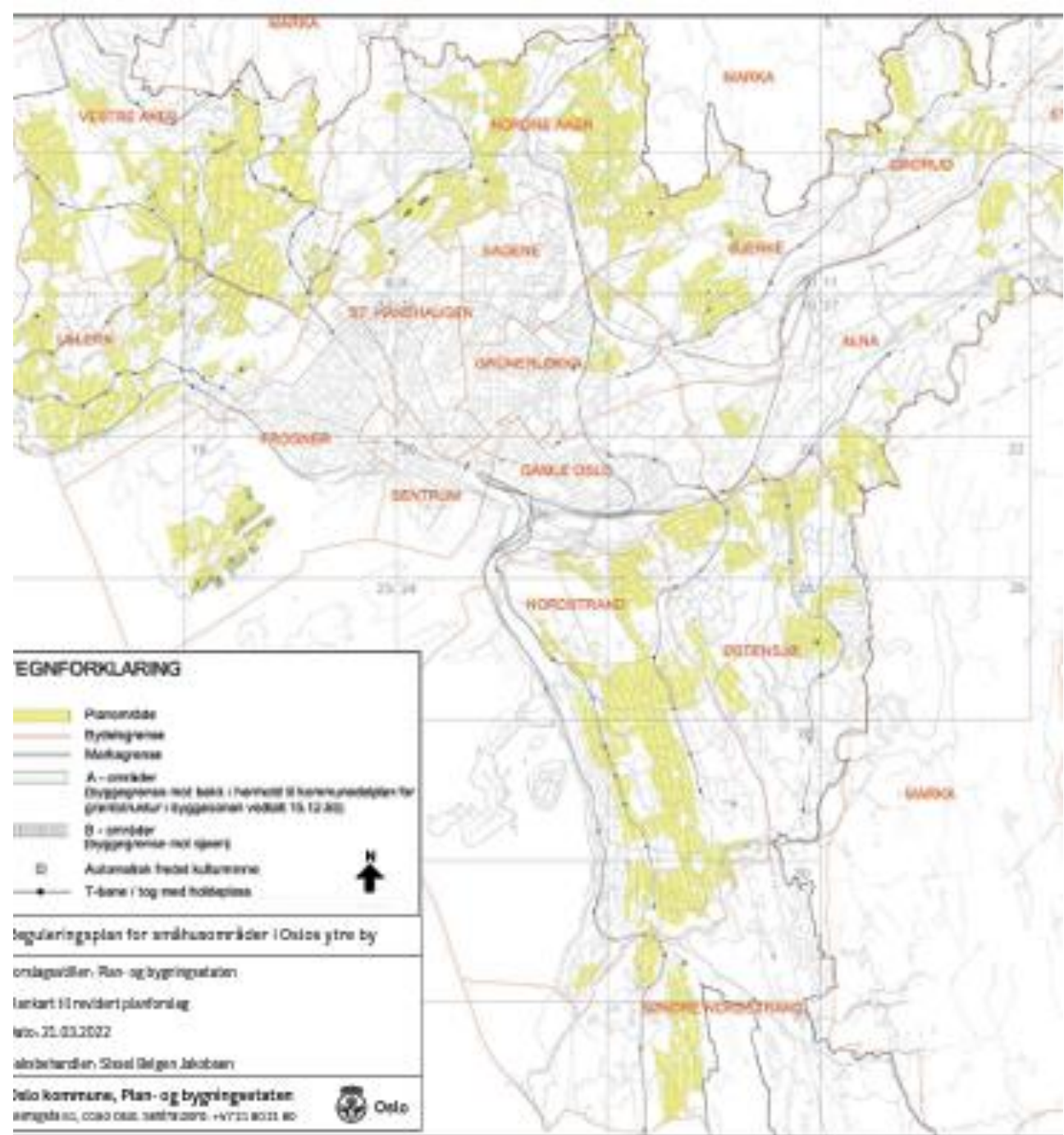
♦ 2021 – Bestilling av ny revisjon

- Grønne verdier



Fakta om småhusplanen

- ▶ Oslos største reguleringsplan
 - Omfatter store deler av Oslos eksisterende småhusområder
 - Regulert til byggeområde for boliger
 - 24.000 dekar
 - 28.000 eiendommer
- ▶ Gir felles føringer for byggetiltak på enkelteiendommer gjennom planens bestemmelser
- ▶ Virkemidler i plankartet er brukt i liten grad
 - Skyldes delvis det geografiske omfanget
- ▶ Ca. 300 nye boenheter i året



Oslo

over Oslo med avgrensning av planområdet for Småhusplanen.

Politisk bestilling om revisjon

- ▶ Grøntregnskap for Oslo over det siste tiåret viser betydelig reduksjon i grøntområder i småhusområdene
- ▶ Bestilling mottatt i februar 2021:

«Småhusområdene må i større grad skjermes for ytterligere fortetting, og utbygginger bør skje med sterkere vern av de grønne verdier i områdene.

Planrevisjonen må samtidig, innenfor rammene for nevnte føring, søke å forenkle og klargjøre aktuelle reguleringsbestemmelser med sikte på at byggesaksbehandlingen kan gjennomføres enklere og billigere.»

- ▶ Stram tidsfrist – planarbeidet skulle legges opp slik at vedtak kunne gjøres i forrige bystyreperiode
- ▶ I hovedsak endring av de skriftlige bestemmelsene

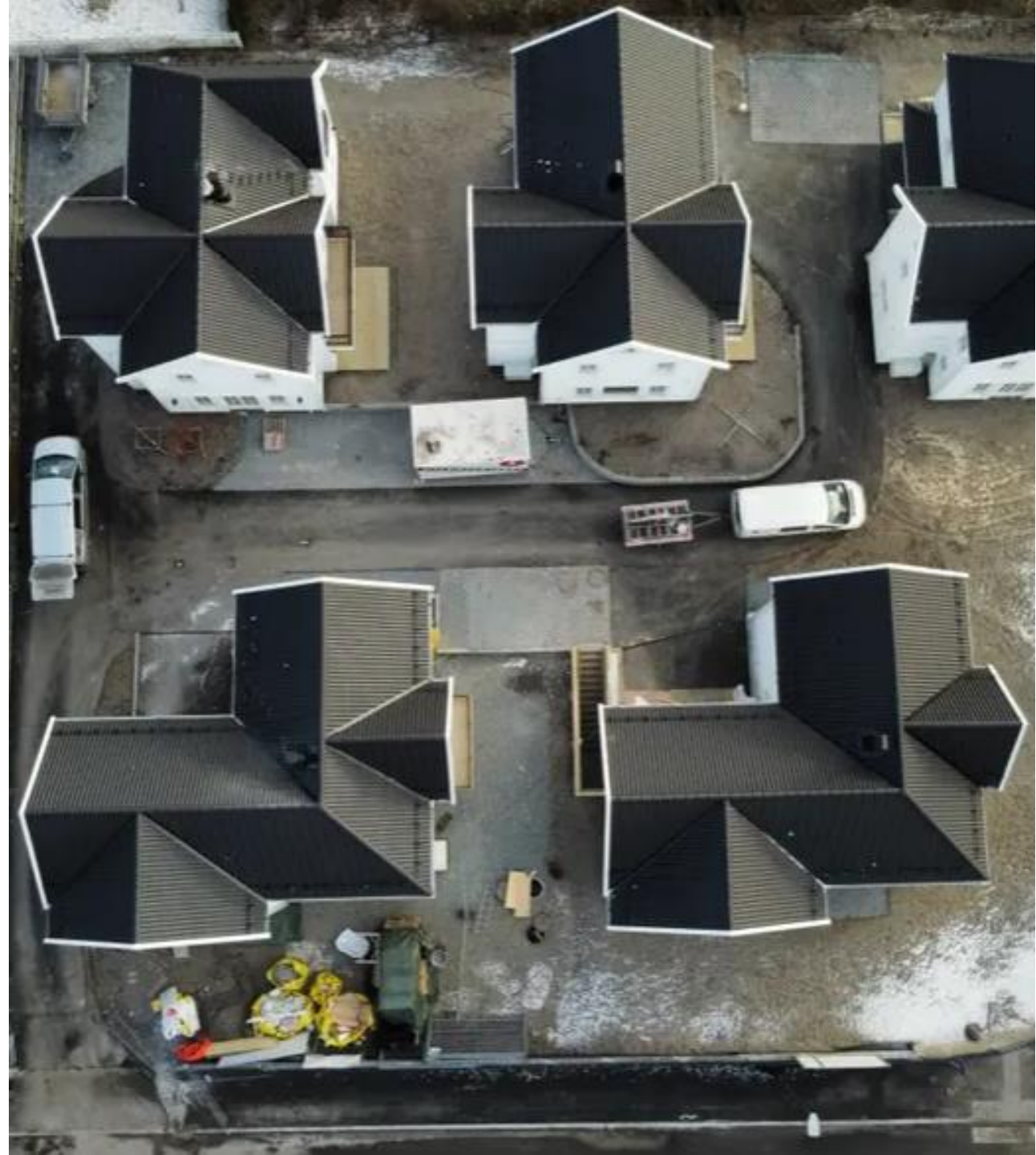


Oslo



Om behovet for revisjon

- ◆ Dagens plan har i stor grad tilsvarende ambisjoner
- ◆ Prosjekter maksimerer planens potensial
- ◆ Skjønnsbaserte bestemmelser
 - Ja-lov
 - Sikrer ikke avslagshejmler
- ◆ Verdier går tapt
 - Områdenes karakter – åpenhet og grønt preg
 - Funksjonell bebyggelse
 - Trær, vegetasjon og terreng
 - Viktige verdier for klimatilpasning, opptak av CO2



Mål med revisjonsarbeidet

- ▶ Skjerme småhusområdene for fortetting
- ▶ Ivareta trær, vegetasjon og terreng bedre enn i dag
- ▶ Ivareta områdenes karakter og historiske kvaliteter, med åpenhet og grønt preg
- ▶ Legge til rette for klimavennlig utbygging
- ▶ Oppnå raskere og billigere saksbehandling gjennom forenkling av planen



Status ny småhusplan

- ▶ Oslo bystyre vedtok planen den 27. september 2023
- ▶ Innsigelse fra NVE
 - Sikkerhet mot flom og skred
 - Planen er ikke rettskraftig
- ▶ Saken ligger hos Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse
- ▶ Midlertidig forbud mot tiltak gjelder til ny plan er rettskraftig
 - Flere unntak fra forbudet



Oslo



Planforslag
til politisk
behandling,
04.01.2023

Småhusplanen

Reguleringsplan for småhusområder
i Oslos ytre by (S-4220)

Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes grønne, klima- og miljømessige, estetiske og kulturminnefaglige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold. Byggetiltak skal gjennomføres slik at disse kvalitetene videreføres.

Entydige bestemmelser har vært sentralt. Hensikten blir viktig som grunnlag for tolkning av bestemmelser der det likevel er behov.

Utnyttelsesgrad

- ▶ Fra 24 til 18 %-BYA
 - 18-16% BYA for A- og B-områder (langs sjø og vassdrag)
- ▶ Ny parkeringsnorm for Oslo er lagt til grunn
 - Fra minimum to til maksimum to parkeringsplasser
- ▶ Parkeringsplasser på terreng skal ikke regnes inn i BYA når det ikke er krav i planen
- ▶ Unntak
 - Drivhus, nettstasjoner, omdisponering av 3 prosent BYA, gjenoppbygging etter brann



Boligtyper og tomtestørrelse

- ▶ Det tillates maksimalt firemannsboliger
- ▶ Sekundærleilighet i tillegg
- ▶ Innføring av minste tomtestørrelse per hovedboenhet
 - 600 m² for enebolig
 - 400 m² for flermannsboliger
- ▶ Gir potensial for mellom 2.800 og 10.700 nye boliger
- ▶ Gjelder ikke ved oppdeling av eksisterende bygningsmasse



Krav til utforming

- ▶ Dagens plan har krav til utforming
- ▶ På grunn av områdets variasjon i uttrykk, er det ikke mulig å gi konkrete føringer som er treffende innenfor variasjonen av uttrykk
- ▶ Erfaring: Spesifikke krav innskrenker muligheten for avslag etter pbl § 29-2, som stiller krav til visuelle kvaliteter
- ▶ I ny plan har vi lagt til grunn at pbl § 29-2 er selvstendig avslagsgrunn.
 - Styrker kommunens handlingsrom for bruk av skjønn
 - Avslag må begrunnes godt



Trevern

- ▶ Videreført og styrket fra dagens plan
Store trær skal bevares. Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår. Det tillates ikke tiltak eller byggegrop innenfor treets beskyttelsessone. Dette gjelder både i og utenom byggesak, og uavhengig av eiendomsgrenser.
- ▶ Store trær: stammeomkrets 90 cm målt én meter over terreng. Eiketrær 60 cm.
- ▶ Beskyttelsessone: Radius lik 4 x stammens omkrets, minimum fem meter
- ▶ Unntak fra trevernet i tilfeller der trær er til hinder for å oppnå en utnyttelse på 18 %-BYA



Terreng og vegetasjon

- ◆ 50 % av tomte skal holdes fri for terrenginngrep, gjelder også i anleggsfase
 - Større fleksibilitet der du kan gjøre terrengendringer
- ◆ 60 % av tomte skal være grøntarealer
- ◆ Begrensning av bebyggelse og anlegg under bakken i dybde og utstrekning
 - Tillates kun under bebygd areal, maks én etasje
 - Ivaretar terreng og jordsmonn – viktig for infiltrasjon av overvann
 - Mindre bruk av betong
- ◆ Blågrønn faktor
 - Incentiv til busk og mellomsjikt, viktig for biologisk mangfold



Oslo

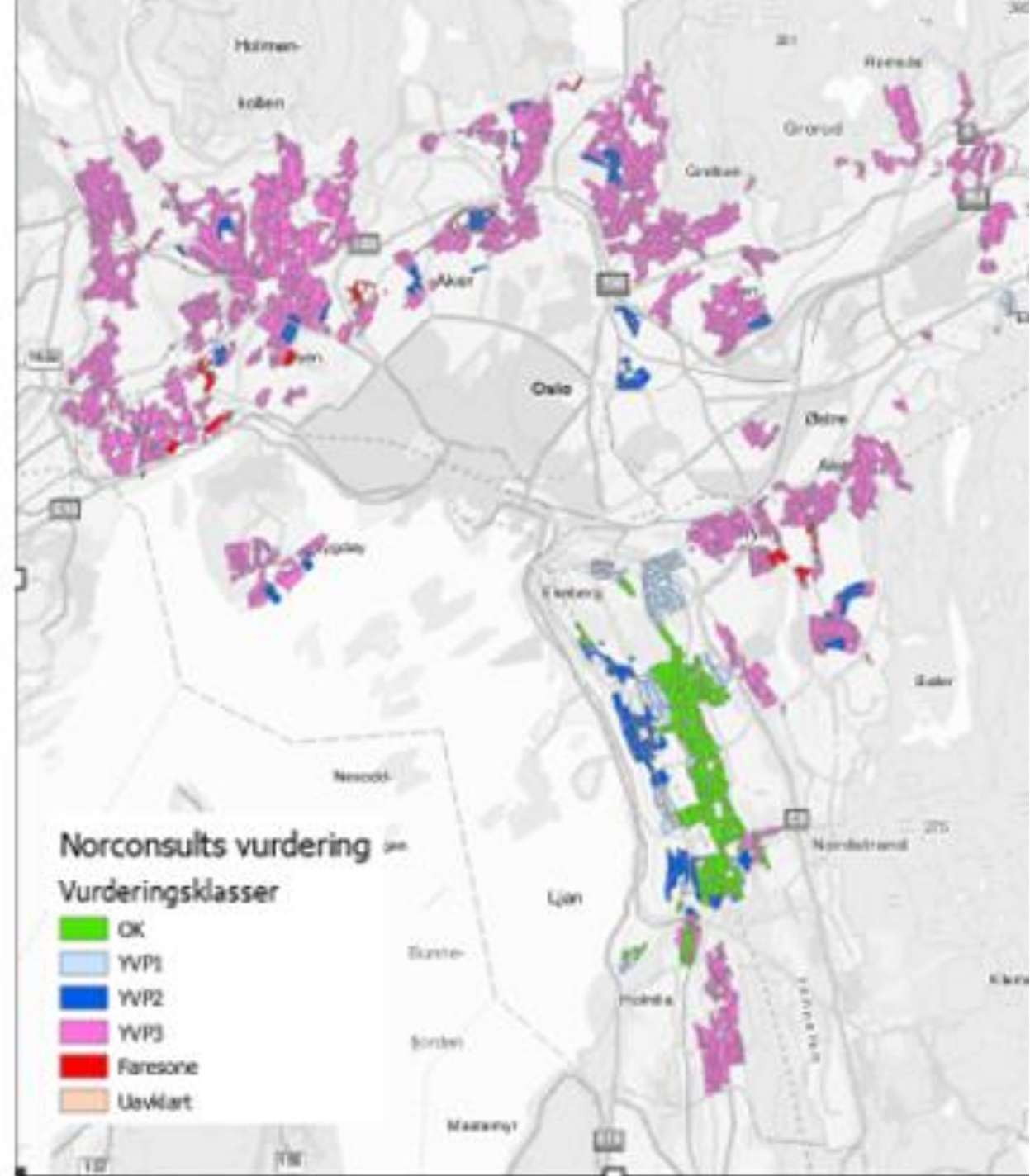


Utredning av naturfare

- ▶ Planen har ikke avklart reell fare for flom og skred
- ▶ Oslo kommune mener dette bør avklares i byggesak
 - Planen gir rammer for mulig utbygging
 - Tiltak er ikke kjent
 - Store deler av planområdet skal ikke bygges ut ytterligere
- ▶ NVE mener dette ikke er i tråd med lovens krav til ROS-analyse
- ▶ OK mener dette blir en hemsko for forvaltning av verdier – revisjon av eldre planer blir svært ressurskrevende
- ▶ Planen ligger til avgjørelse hos KDD



Oslo





Spørsmål?