

Plan- og bygningsetaten i Oslo  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Saksnummer 202102096 - 486

Oslo, 15. mai 2022

## Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220 (Småhusplanen)

Vi viser til Plan- og bygningsetatens forslag til ny småhusplan. Planen vil berøre flere borettslag som forvaltes av OBOS, og forslaget vil gi negative følger for muligheten til mange kurante og bovennlige tiltak som f.eks. enkle og svært begrensede utvidelser av eksisterende tomannsboliger og rekkehus. Vi viser her til våre kommentarer til de enkelte bestemmelser. Planen reiser imidlertid en viktig overordnet problemstilling knyttet til et forsterket boligpolitisk klasseskille i Oslo dersom forslaget realiseres.

### Overordnet

Vi legger til grunn at det fortsatt er en overordnet boligpolitisk målsetting å tilrettelegge for boliger til byens innbyggere. Forslaget til ny småhusplan innebærer imidlertid at **færre** vil få den muligheten i småhusområdene. Etaten skriver selv at «reduksjonen av utbyggingsmulighetene vil kunne føre til en **vesentlig reduksjon** av nye småhus i byen». Forslaget vil videre forsterke det sosiale klasseskillet på boligsektoren, jfr. etatens eget utsagn om at planen vil «gi konsekvenser for befolkningssammensetningen». Et raskt blick på boligmarkedet i småhusområdene viser situasjonsbildet slik det allerede er med dagens plan:

Nye eneboliger i småhusområdene lagt ut for salg prises for eksempel til:

- Ekeberg 18 mill for 180 m<sup>2</sup>
- Kjelsås 18-23 mill for eneboliger på vel 150m<sup>2</sup>
- Røa 14 mill for 98m<sup>2</sup>
- Furuset 8 mill for 119 m<sup>2</sup>

Nye rekkehus i småhusområdene lagt ut for salg prises til:

- Grorud 10 mill for 150 m<sup>2</sup>
- Østensjø 11 mill for 125 m<sup>2</sup>
- Korsvoll 17 mill for 165 m<sup>2</sup> (halvpart tomannsbolig)

Dette viser med all tydelighet at selv med dagens småhusplan er det de mest bemidlede som har råd til å bosette seg innenfor planens virkeområde. Med begrenset tilførsel av nye flermannsboliger vil vi med stor sannsynlighet se en sterk prisvekst på det som allerede er bygget; ganske lik den mekanismen man har sett i indre by. Planen vil åpenbart forsterke et stadig mer merkbart klasseskille på boligsektoren i Oslo.

Videre påpeker etaten selv at «behovet for nye boliger må løses andre steder i byen, uten at det er gitt hvor eller hvordan dette kan håndteres». Når dette sammenholdes med det faktum at etaten ikke kan anslå tapet av antall fremtidige boliger som følge av den foreslåtte planen, er vi alvorlig bekymret for om boligforsyningen til befolkningen nå bevisst nedprioriteres.

Vi registrerer også at PBE selv mener at det er områder i småhusplanen der det ville vært hensiktsmessig med en høyere utnyttelse, men at dette må vike i denne omgang. Vi mener denne grovmaskede tilnærmingen er uheldig, og etatens egen erkjennelse må etter vårt syn innebære at etaten må se mer lempelig på mulige dispensasjonsbestemmelser dersom høringsutkastet skulle bli vedtatt noenlunde uendret.

Før endelig småhusplan forelegges for politisk behandling, må det etter vår oppfatning foretas en mer grundig konsekvensvurdering av hvordan de ulike innstrammingsforslagene vil virke **sammen**. Særlig gjelder dette forslagene knyttet til tomtestørrelse, tillatt utnyttelse, parkering, høyder, bebyggelse under bakken og avstand mellom bygninger og tre-bestemmelsene.

#### **Merknader til de enkelte bestemmelser:**

##### **Bestemmelse nr 3.1 – Type bebyggelse**

Forslaget tillater ikke lenger oppføring av fire- eller femmannsboliger, typisk rekkehus. Forslaget innebærer også at sekundærleiligheter kun tillates i enmannsboliger. Etter vårt syn er begge disse bestemmelsene for strenge. Det avgjørende er **hvordan** boligene fremstår. En firemannsbolig kan meget vel passe godt inn i et småhusstrøk, noe bebyggelsen i dagens småhusområde gir gode eksempler på. Sekundærboliger bør ikke avskjæres da disse har betydning for grupper som ellers har utfordringer på boligmarkedet.

##### **Bestemmelse nr 3.2 - Tomtestørrelse**

Forslaget setter et minimumskrav til tomtestørrelse på 600 m<sup>2</sup>. Vi mener dette vil gi uheldige utslag, ikke minst når kravet sammenholdes med andre krav som tillatt utnyttelse (3.3), avstand mellom bygninger (4.3) og bevaring av store trær (5.3). I mange tilfeller vil dette kravet og/eller summen av krav medføre at mange potensielle boenheter ikke lenger kan realiseres; boenheter som ellers ville blitt naturlig definert som småhus.

##### **Bestemmelse nr 3.3 – Tillatt utnyttelse**

Forslaget innebærer at utnyttelsesgraden på en tomt reduseres markant; fra 24% til 16%; en reduksjon på over 30%. For borettslag som er forvaltet av OBOS og som har småhusbebyggelse, vil dette få sterkt negative konsekvenser. Helt konkret vil tomannsboliger/rekkehus på tomter som har rundt 20% utnyttelsesgrad avskjæres muligheten til enhver utvidelse. Dette vil oppleves svært inngripende for den enkelte; ikke minst fordi andre enheter i borettslaget har brukt en slik mulighet inntil nå. Ofte

vil slike enkle grep være avgjørende for om en familie blir boende i området eller ikke. Etter vår oppfatning bør tillatt utnyttelse av tomten forbli som i dag.

#### **Bestemmelse nr. 4.3 – Avstander mellom bygninger**

Det foreslås et nytt krav om åtte meter avstand mellom bygninger, uavhengig av eiendomsgrenser. Vi mener kravet er for rigid og vil hindre helt kurante utbygginger. Vi viser til etatens egen vurdering av at dette innebærer at nye bygninger må oppføres med en «vesentlig større avstand» enn det som er vanlig i dag.

#### **Bestemmelse nr. 5.3 – Bevaring av store trær**

Allerede i dagens småhusplan er bevaringen av store trær prioritert, noe vi støtter. Men den presisering som nå foreslås vil imidlertid trær gis et så sterkt vern at ved motstrid mellom bevaring av trær og hensiktsmessig bebyggelse, vil ett tre kunne sette bom for enhver bebyggelse av tomten. Selv om vern av trær er positivt, så bør det åpnes for en snever unntaksmulighet begrenset til de tilfeller der enhver videre utbygging av tomten ellers ville blitt utelukket.

Subsidiært bør definisjonen på hva som anses som store trær endres slik at omkretsen av stammen utvides noe før treet anses som «stort».

Igjen er det viktig å se på **summen** av forslag i planen som medfører at handlingsrommet for bebyggelse snevres inn betydelig.

#### **Bestemmelse nr. 6.1. – Takterrasser**

Forslaget går ut på at det ikke lenger skal være lov å anlegge takterrasser. Etter vårt syn vil et slikt absolutt forbud redusere bokvaliteten og samsvare lite med målet for småhusplanen.

Vennlig hilsen  
Daniel Kjørberg Siraj  
Konsernsjef