

ER RØAS SMÅHUSMILJØ I FERD MED Å BLI ØDELAGT – UNDER FANEN AV SMÅHUSPLANEN?

Bakgrunn

Utbyggingen av Røa som boligområde startet på 30-tallet etter at områdene ble vesentlig mer tilgjengelige ved forlengelsen av «trikken» fra Smestad til Røa i 1935. Utviklingen skjøt fart på 50-tallet. Med økt velstand og befolkningsvekst har etterspørselen etter boliger akselerert. Samtidig er tilgjengelige tomter etter hvert blitt en begrenset ressurs. Dette har medført store prisøkninger og et fortetningspress.

Først ble «eplehavene» i de største eiendommene skilt ut for oppføring av en bolig, ofte til barna. Etter hvert har profesjonelle utbyggere på banen, drevet av rene forretningsmessige motiver. Store eiendommer har blitt mangelvare og utbyggerne retter nå blikkene mot helt ordinære eiendommer. Fullgode boliger rives og det bygges tettest mulig. Dessverre finnes det mange skrekkeksempler, til stor fortvilelse, ulemper og verditap for naboer. Etablerte boligområder endrer fullstendig karakter og bokvalitetene forringes. Når en naboeiendom legges ut på markedet, lever naboene i frykt for oppkjøp av utbyggere. Vi ser også eksempel på at naboer slår seg sammen og kjøper for å hindre at utbyggere får kjøpt og utviklet eiendommen.

Det kan være flere positive sider ved fortetting, og politisk har det vært et ønske om bedre utnyttelse av store eiendommer. Samtidig er det et ønske om å bevare småhusområdene. For å møte disse utfordringer vedtok Oslo Kommune i 1995 en fire-delt strategi for utvikling. I tillegg til småhusplanen ble det utformet planer for stasjonsnære områder, for områder med særskilte naturverdier og for områder med særlig bevaringsverdige hus.

Nærmere 30 000 eiendommer i Oslo er omfattet av småhusplanen, herunder de fleste småhusområdene på Røa. Den første småhusplanen (reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by) ble vedtatt av Oslo bystyre i 1997. Den har blitt revidert flere ganger og senest i 2016 (S-4220). Et viktig mål med planen er å sikre at arealressursene ble utnyttet på best mulig måte, samtidig som utbyggingene skulle ta tilstrekkelig hensyn til småhusområdenes spesielle arkitektoniske og miljømessige kvaliteter. Den første planen la opp til en utvikling med omfattende fortetting. Målet med endringene i 2013 var å redusere fortetningsadgangen. Bakteppet var blant annet en serie konflikter, der villaeiere protesterte mot utbyggere som erstattet eneboliger med leilighetskomplekser.

Det er laget en omfattende veiledning til småhusplanen. I denne finnes også et kart som angir hvilke området planen omfatter. Plan- og bygningsetaten har også publisert en eksempelsamling. Begge finnes på Røa Vels hjemmeside www.roa-vel.no.

Småhusplanens overordnede hensikt

Småhusplanen §3: «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».

Denne overordnede bestemmelsen er utdypet med egne og til dels ganske detaljerte bestemmelser om blant annet utnyttelsesgrader, høyder, avstand til naboer, strøkstilpasning, bebyggelsesstruktur, uteareal og parkering.

Tilsynelatende kan gjeldende småhusplan virke betryggende for å sikre en harmonisk og strøkstilpasset fortetting. Imidlertid ser vi at de profesjonelle utbyggerne og deres arkitekter er eksperter på å

maksimere og fin-tilpasse prosjektene innenfor reglene. Resultatene kan ofte bli dessverre ofte oppsiktsvekkende tette og lite strøkstilpasset.

Her belyses noen av disse svakheten i småhusplanen.

Kreative løsninger for maksimal utnyttelsesgrad

Ved utskilling av tomter er hovedregelen en minstegrense 600 m². Det tillates inntil 24 % bebygd areal (fotavtrykket) på den enkelte tomt. Sammen med kravet om plassering av bygningene fire meter fra nabogrense og begrensninger på høyder, skulle man tro at man er sikret en bebyggelse med rimelig med luft mellom husene og gode utearealer.

Ved riving av eksisterende bolig og seksjonering i stedet for utskilling av tomt får man imidlertid et betydelig større spillerom. Beboelsesareal maksimeres og bygningsform optimaliseres innenfor grensen på 24 prosent. Resultatet blir ofte kasseformede bygninger, flate tak, takterrasser, ingen takutstikk, utkragede trapper, mv. På denne måten kan man skvise inn tre boliger på en typisk Røa-tomt på overkant av 1000 m², på bekostning av uteareal, avstand mellom husene og plass til parkering.

Småhusplanen regulerer at nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet og at formingsfaktorene skal tilsvare eksisterende bebyggelse. Typiske formingsfaktorer på Røa er trematerialer, saltak og plassering av bygningsmassen og møneretning langs veien. Utbyggere vil ofte prøve å hevde at nærområdet ikke har en tydelig bebyggelsesstruktur. Heldigvis ser vi i flere byggeprosjekter på Røa at Plan- og bygningsetaten har vært bevisst på disse bestemmelsene og avslår søknadene, for eksempel takterrasser. Imidlertid ser vi dessverre ser også flere eksempler på at åpenbare strøksfremmede formingsfaktorer har gått gjennom. Vi oppfordrer naboer til å være på vakt og sende inn innsigelser på nabovarselet.

Småhusplanen angir kvantitative minstekrav til uteareal. Samtidig vises til at arealene skal «være store nok, og egne seg for lek og opphold; gi muligheter for ulike typer lek til forskjellige årstider; kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne. I utgangspunktet er uteareal på bakkeplan, men takterrasser regnes inn som en del av uteareal. Det samme gjelder areal under utkragede terrasser og trapper. Da blir det ikke mye egnet plass igjen til lek og opphold for blant annet barn.

Økt parkering i veiene og redusert sikkerhet

Veiene i boligområdene på Røa er dimensjonert for moderat trafikk tilpasset den opprinnelige bebyggelsen, er ofte smale og ikke anlagt med sikte på parkering. Her går folk tur, barn går til barnehaven og skoler, sykler og leker. Vi har de siste årene sett stor økning i trafikk og parkering i boligveiene. Ikke minst er dette et resultat av fortettingen. Konsekvensen er redusert oversikt, dårlig sikkerhet og fremkommelighet, særlig om vinteren. Ofte er det så trangt at det hindrer utrykningskjøretøy. I tillegg er parkerte biler i veien et lite trivelig element i vårt bomiljø.

Småhusplanen har bestemmelser som skal sikre parkering på eiendommene og redusere gateparkering. Det kreves to parkeringsplasser pr boenhet og det stilles det krav om brukbarhet på plassene. Dette kan høres betryggende ut, men utbygges streben etter maksimalt boareal på liten tomt medfører ofte trange parkeringsanlegg, gjerne under bakken. Videre ser man mange kreative løsninger for å spare plass, f.eks. ved installasjon av bilheiser. Parkeringsløsningene er gjerne akkurat innenfor de måletekniske reglene i småhusplanen, men det skjønsmessige kravet om brukbarhet er tøyelig og vanskelig å håndheve. Vi ser at løsningene ofte blir uhensiktsmessige å bruke og at parkeringen i stor grad blir i veien.

I nye prosjekter legges det ofte til rette for at det enkelt kan etableres av utleiedel, noe som fremheves som et godt salgsargument. Dette fremgår imidlertid ikke av plantegningene, da en inntegnet sekundærbolig vil medføre krav til økt uteareal og parkering. I praksis ser vi imidlertid at utleiedel etableres og med det følger gjerne en ekstra bil som parkeres på veien.

Avslutning

Den overordnede hensikten med småhusplanen kan synes god. Imidlertid er enkeltbestemmelsene sannsynligvis ikke tilstrekkelig robuste og konsistente nok til å hindre omgåelser og tilpasninger og som kan gi resultater som åpenbart må stride mot intensjonene i planen. Det kan være krevende å stoppe prosjekter med bakgrunn i de kvalitative kriteriene i småhusplanen. Hvis utviklingen fortsetter som i dag, vil det veletablerte og gode småhusmiljøet på Røa kunne stå i fare for å bli helt borte. Da forsvinner en vesentlig del av Røas sjel!

Det kan være behov for å evaluere praktiseringen av regelverket og særlig om de de kvalitative bestemmelsene tillegges tilstrekkelig vekt. Det kan også være verdt å se på behovet for endringer, og kanskje særlig vurdere bestemmelser som regulerer riving av fullgode boliger og bruken av seksjonering. I mellomtiden får de som ønsker å beholde småhusbebyggelsen protestere så godt som mulig mot utviklingsprosjektene, for å opprettholde Røas kvaliteter.