



Til Plan- og bygningsetaten (PBE)  
Oslo kommune  
Postboks 364 Sentrum  
0102 Oslo  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Oslo 8. juli 2021  
Ref. saksnummer: 202102096

## Reguleringsplanen for småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen) skal revideres – kommentarer og innspill fra Røa Vel

### Innledning

Vi viser til kunngjøring av 3. juni 2021 om at Oslo kommune skal revidere Småhusplanen og invitasjon til å komme med innspill og bemerkninger til varslingen innen 16. august 2021.

Røa Vel ønsker revisjonen av Småhusplanen velkommen. Vi er enige i at småhusområdene er en viktig del av Oslos varierte boligstruktur og at det er viktig å ta vare på så vel stedsidentitet, som historiske og grønne kvaliteter i disse områdene. Røa Vel støtter de begrunnelsene som er gitt for å skjerme småhusområdene mot ytterligere fortetting og verne om grønne verdier og bokvalitet når det skal bygges innenfor Småhusplanen.

### Merknader til gjeldende Småhusplan

Gjennom en rekke henvendelser de siste årene har Røa Vel erfart at det i betydelig grad finner sted en boligutbygging og -fortetting som etter vår oppfatning bryter med intensjonene i Småhusplanen. Beboere har bedt Røa Vel om å uttale seg og hjelpe dem med protester mot slike nye boligprosjekter. Vi ser flere eksempler på utbygging som i større eller mindre grad bryter med Røas strøks- og stedsidentitet, reduserer grøntarealer, bidrar til sterk fortetting ved seksjonering, og at det gjøres endringer i terrenget. Særlig har det kommet frem reaksjoner mot blokkbebyggelse, utnyttelse av tomter i hellende terreng, og felling av store trær.

Vi oppfatter at det er den *praktiske oppfølgingen* av Reguleringsplanen for småhusområder som ikke alltid er i tråd med de overordnede mål som er satt for den. Vår forståelse er at PBE i flere sammenhenger godkjenner prosjekter som bryter med viktige bestemmelser i Småhusplanen. Det tas ikke hensyn til innsigelser fra naboer, men begunstiger utbyggere, og det gis dispensasjoner fra planen som får uheldige konsekvenser.

Vi observerer at det er store økonomiske interesser i tilknytning til utvikling av bebygde eiendommer, og at det ikke er balanse i styrkeforholdet mellom innbyggerne og utbyggerne. Siden Småhusplanen og sektorforvaltningen er rettighetslovgivning for utbyggere, noterer vi at utviklingen skjer på utbyggers premisser og med store ulemper og kostnader for naboer, etablerte boligstrøk og for den langsiktige bo- og strøkskvaliteten.

Vi vil oppsummere våre erfaringer med Småhusplanen i følgende hovedpunkter:

- **Fortettingen har gått for langt grunnet omfattende seksjonering**

Røa Vel erfarer at så vel utbyggere som Oslo kommune ofte synes å legge til grunn at Småhusplanens *primære* hensikt er å legge til rette for fortetting. Det må skilles tydelig mellom den bymessige fortetting knyttet til «knutepunksstrategien» - som har vært *sterk* i Røa sentrum - og den fortettingen som *kan skje* innenfor Småhusplanen. Tilsynelatende blir maksimal tomteutnyttelse den dominerende føringen for mange prosjekter, og dette går på bekostning av kvaliteter i bomiljøet.

Bebyggelse med rimelig luft mellom husene, bevaring av vegetasjon og gode utearealer skulle en tro var sikret gjennom gjeldende bestemmelser for utskilling av tomter, krav til bebygd areal, høydebegrensinger og plassering av bolighus i forhold til nabogrense. Imidlertid erfarer vi ofte at eksisterende bolig rives og at eiendommene *seksjoneres*. Slik kan boarealet maksimeres og bygningsformen optimaliseres innenfor 24 prosent utnyttelse. På denne måte kan det presses inn boligblokker eller tre (ene-)boliger på en typisk Røa-tomt på i overkant av 1000 m<sup>2</sup>. Vi noterer for eksempel at det er søkt om rammetillatelse for 11 enheter på en boligtomt i Nils Collett Vogts vei - i et område som ikke er "knutepunkt" - og at det på nabotomtene bygges henholdsvis ni og seks boligenheter. Utbyggingen skjer uten en helhetlig vurdering.

Fortettingen går på bekostning av uteareal, avstand mellom husene - både innenfor og på tvers av nabogrensene - og på bekostning av plass til parkering. Riving av fullt beboelige hus er ikke særlig bærekraftig. I dag synes det fritt frem å rive fullgode boliger som ikke har særskilt verneverdi. Denne terskelen for rivetillatelser bør etter Røa Vels oppfatning heves betraktelig.

Planen fungerer i disse sammenhenger ikke hensiktsmessig - det blir for mye fortetting og for lite grøntareal. Og når det tillates "total-utsprenging" av tomter og at grøntarealer kan etableres på taket av underjordiske bygg (typisk parkeringshus), har ikke grøntarealene lenger en slik kvalitet eller stedsidentitet som kreves for et godt bomiljø.

- **Arkitektoniske «avvik» begrunnet i mål for utnyttelsesgrad**

Målformuleringene i gjeldende Småhusplan kan tilsynelatende virke betryggende for å sikre harmonisk og strøkstilpasset fortetting. Formingsfaktorene i nærområder med ensartet bebyggelse skal hentes fra eksisterende bebyggelse. I de fleste småhusområdene på Røa er bebyggelsen ensartet, det vil si at hus er bygget med liggende eller stående panel, med skråtak og med tilnærmet samme grunnflate og volum. Slike områder betegnes som «i hovedsak ensartet».

Vi ser ofte rammesøknader om takkonstruksjoner og terrengtilpasninger som bryter med stilen på omkringliggende eiendommer. Småhusplanens måleregler blir i stor grad førende på det arkitektoniske uttrykket. Godkjenning resulterer ofte i oppsiktsvekkende store, tette og lite strøkstilpassete nybygg i form av kasseformede bygninger uten takutstikk, med flate tak og takterrasser, utkragede trapper, o.a.

Vi opplever at terskelen for at et nærområde defineres med enhetlig bebyggelsesstruktur har blitt høyere. Godkjenning av byggeplaner baseres på skjønn, og tidligere «utglidninger/glipper» utnyttes for å akseptere nok et unntak fra den tidligere ensartede arkitektoniske stilen. Røa Vel mener at nye bygg må følge den allerede eksisterende og eldre bebyggelsesstrukturen (se nedenfor) slik at området beholder sine kvaliteter. Det er etter Røa Vels oppfatning fullt mulig å kombinere fornyelse i utviklingen av et område med bærekraft og gode strøkskvaliteter.

- **Stedstilpasning ignoreres, kulturhistoriske forhold gis for liten vekt og stedsidentitet svekkes**

Røa kjennetegnes som et typisk småhusområde i utkanten av Oslo kommune. Utparsellering av tomter for husbygging begynte på Røa tidlig på 1900-tallet. I 1920/40-årene ble utbyggingen mer omfattende, med nabolag som fikk som regel ensartet arkitektur og arealdisponering både ute og inne. Med åpning av Røabanen i 1935 ble Røa etablert som en forstad, og utbyggingen skjøt fart. Noe senere ble andre områder bygget ut på tilsvarende vis, som f.eks. Nils Collett Vogts vei, med litt større enheter på 1960/70-tallet.

I alle år - frem til dagens høye press på boligutbygging - har Røas bebyggelse blitt oppfattet som ensartet og stedstilpasset. Sammen med bevaring av historiske hus, plasser og steder gir dette Røa bo- og levekvaliteter med høy attraktivitet og med kvaliteter som følger dagens politiske mål for gode boområder.

Innenfor vårt område er det flere reguleringsplaner, blant annet S-4102 Liaskogen. Liaskogen er området rundt Nils Collett Vogts vei, nederst i Holmenkollåsen. Husene fra 1960- og 1970-tallet er plassert i terrenget med mye opprinnelig skog og vegetasjon intakt. Liaskogen er en viktig del av byens grønne ramme med rådyr, rev og rikt fugleliv i skogholtene mellom husene. Området har derfor fått spesielt vern i egen reguleringsplan. Reguleringsplanen uttrykker blant annet «Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng»; «Store trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares»; «Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon blir bevart». Til tross for dette er det flere større byggeprosjekter i området; to prosjekter pågår og to prosjekter ved siden av er til behandling i PBE. Prosjektene innebærer at det tillates radikal utsprengning med dype kratre i hele tomtearealet. Dette medfører at all vegetasjon og de aller fleste trær går tapt og at nyplanting vil bare være mulig langs tomtegrensene, og den nåværende naturlige skogen med store, vakre trær og blåbærlyng går tapt for alltid.

Røa Vel opplever at de hensyn som gjør seg gjeldende for Småhusplanen om stedstilpasning og ivaretagelse av grøntarealer også er relevante for denne reguleringsplanen. Revisjon av Småhusplanen, eventuelt med skjerpede bestemmelser for landskapsvern bør – så langt det passer - også gjøres gjeldende for de planer hvor landskaps- og vegetasjonsvern er fremtredende hensyn.

Røa Vel vil fremheve at Småhusplanen er et regelverk som skal sikre bevaring av småhusområdenes etablerte kvaliteter og bebyggelsesstruktur, og hindre utbygginger som ikke er egnet til å ivareta og opprettholde disse hensynene. Når eldre hus rives - og/eller eplehager bygges ut - har som regel nabolaget allerede en bebyggelsesstruktur som gir verdifulle kvaliteter på *utearealene* for de omkringliggende eiendommene med åpenhet, lys og luft, sammenhengende grøntdrag/hager og rimelig grad av skjerming. Dette er kvaliteter ved bebyggelsen og de umiddelbare nærområder som ivaretar gode bokvaliteter. Takterrasser utsetter naboer for støy og innsyn som forringer naboenes bokvalitet. Etablerte nabolag har god vegetasjon og oppholdsareal på bakken, som demper støy og innsyn fra nabobygninger. Terrenginngrep som støttemurer, nedkjøringer til garasjer og lignende endrer topografien betydelig sammenlignet med naboene. Slike forhold bryter med prinsippet om at nye tiltak i hovedsak skal være ensartet med eksisterende bebyggelse og terreng.

- **Kvalitet i uteareal, miljø og grøntareal er for lite hensyntatt**

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, og areal over underjordiske garasjer. Da blir det ikke mye egnet plass igjen til lek og opphold for blant annet barn. Vi erfarer dette som svakheter og hull i de målene som gjelder for maksimal utnyttelsegrad.

Store trær og annen verdifull vegetasjon må bevares for å sikre miljø og bokvalitet. Likeledes er det viktig at hoveddelen av uteoppholdsarealet er på terreng, og at inngrep på tomtene konsentreres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon bevares. Når store masseuttak og underjordiske byggverk tillates, er det verken mulig å bevare eller reetablere opprinnelig vegetasjon. Beplantning over underjordiske bygg vil neppe kunne etableres på en måte som gjenskaper en grønn stedskvalitet, f.eks. vil det ikke være grobunn for erstatning av store trær.

- **Parkering nedprioriteres**

Utbyggingsprosjekter nedprioriterer ofte behovet for egnede parkeringsplasser, og vi noterer tilpassing til laveste parkeringsnorm i søknader om rammetillatelse. Under henvisning til Røa Vels tidligere uttalelse til ny parkeringsnorm i Oslo kommune (vårt brev av 8. mars 2021 til PBE) må vi understreke at det for vårt nabolag er viktig å opprettholde krav om parkering på egen eiendom og en realistisk parkeringsnorm. Ellers legges det et økt trykk på smale villaveier - uten kapasitet til økt parkering - med mulige negative konsekvenser for både utrykningstjenester og skoleveier. Trafikksikkerhet må ivaretas ut fra dagens mobilitet utenfor knutepunktene, og det er urealistisk å planlegge for avvikling av privatbiler i nærmeste fremtid. Vi noterer allerede bekymring for trafikksikkerhet og fremkommelighet på grunn av utstrakt parkering i villaveiene.

- **Tilrettelegging for ekstra boenhet uthuler Småhusplanens intensjoner**

Gjennomgående for nye prosjekter er en skjult tilrettelegging for etablering av ekstra boenhet og utleiemulighet, ofte i underetasje. Når tiltakshavere unnlater å prosjektere med alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, bad og soverom) på inngangsplan, trenger tiltaket heller ikke å oppfylle alle kravene til en tilgjengelig boenhet. Utleieenheten innregnes dermed ikke i Småhusplanens krav til uteareal, parkering o.a. I praksis er det svært enkelt å etablere en separat boenhet i ettertid. Vi erfarer at dette gjøres i stor utstrekning. Å legge til rette for en utleieenhet er med dagens skatteregler og utleiepriser attraktivt både i markedsføring av boligene og for kjøpers finansiering. Men etter vår oppfatning fører dette til en uthuling av Småhusplanens intensjoner.

- **Utbyggere tar seg til rette – viktig med gjennomsiktighet, kontroll og reelle sanksjonsmuligheter**

Plan- og bygningsloven karakteriseres som en rettighetslov hvor utbygger styrer prosessen innenfor gitte rammer. Reguleringsplanen for småhusområder skal styre *hvordan* det bygges og *hvor mye* det er lov til å bygge. Etter Røa Vels vurdering synes det som om balansen nå er for tungt over på utbyggers side, i forhold til hva som er de øvrige beboeres (innbyggers) interesser når det gjelder bomiljø og nabolagstilhørighet.

Utbygging foretas nesten utelukkende av profesjonelle utbyggere med profittmotiv. Erfaringsmessig betyr dette at mulige svakheter i planen utnyttes og at det ofte legges kortsiktige perspektiv til grunn for utbyggingen.

Gjennom oppslag blant annet i Akersposten er Røa Vel gjort kjent med ulovlig felling av trær fordi utbyggere erfarer at prosjektet ikke er gjennomførbart ved å beholde dem. Utbyggerne skal ha fått etterfølgende godkjenning for inngrepene. Røa Vel mener at dette er eksempel på en svært uheldig praksis som må stanses.

Det er også behov for en sterkere regulering av utbyggingsprosessen. Vår erfaring er at utbyggere gjennomgående ikke bryr seg om å lytte til, ha dialog med eller ta hensyn til naboer og etablerte bomiljøer - verken i prosjekteringsfasen eller under byggeprosessen. Innsigelser fra naboer avvises ofte uten begrunnelse. I PBEs saksbehandling gis en summarisk referanse til utbyggeres vurdering av innkomne innsigelser, men ofte uten rettslig vurdering av innsigelsene opp mot kravene. På grunn av den store ubalansen mellom innbyggerne og utbyggerne, bør innbyggernes rettsvern i byggesaksprosessen (søknader om rammetillatelse) styrkes. Innbyggernes rettsvern kan ivaretas ved forbedring av de formelle krav til åpenhet om tegninger, sprengningsmålinger, måling av snitt, masseuttak mv. Dersom naboer er i tvil om hvorvidt reglene for gesimshøyde eller utnyttelsesgrad er overholdt, vil det styrke tilliten til forvaltningen og naboenes rettsvern om utbygger plikter å legge frem tegninger og beregninger på en slik måte at utbyggingen kan etterprøves.

Byggeperioden oppleves ofte som sterkt belastende for naboer. For maksimal tomteutnyttelse og fortjeneste blir det i nesten alle utbyggingsprosjekter foretatt store masseuttak med negative konsekvenser i form av støv, støy, anleggstrafikk, anleggsparkering, sikkerhet og andre ulemper for naboer og bomiljø. Dagens store omfang av utbyggingsprosjekter - med gradvis utbygging av eiendommer i etablerte boligstrøk - innebærer en betydelig og kontinuerlig belastning for innbyggerne i etablerte boområder. Beboere i Nils Collett Vogts vei har for eksempel rapportert om borttransportering av rundt 1500 lastebillass med stein fra ett utbyggingsprosjekt på én tomt. Og nå er det varslet om tilsvarende utbygginger på tre nabotomter!

Det må arbeides for økt koordinering av utbygginger og for en helhetlig tilnærming ved flere samtidige prosjekter, både for å begrense belastningen for nærmiljøet, og for å sikre en god helhetlig utvikling av det samlede området. Det bør vurderes å kreve særskilt reguleringsplan når flere naboeiendommer skal utvikles i samme tidsperiode.

Småhusplanen må ivareta en sterk regulering av alle miljøhensyn og øvrige langsiktige hensyn til bo- og strøkskvalitet på vegne av fellesskapet. Det må stilles tydelige krav og begrense adgang til dispensasjoner. Den store ubalansen mellom innbyggerne og de profesjonelle utbyggerne gjør at det er behov for å vektlegge hensynet til naboer og nærmiljø sterkere, å innføre styrket kontroll på gjennomføring av utbyggingen, samt etablere kraftfulle sanksjonsmidler ved lovbrudd.

Røa Vel er opptatt av at Småhusplanen skal etterleves strengt og konsekvent for å opprettholde den unike kvaliteten på Røas småhusområder og bomiljøer når tomter skal bygges ut innenfor planens virkeområde.

- **Innskrenking av småhusplanens dekningsområde**

Røa har et bydelssentrum for handels-, service- og kulturvirksomhet for et stort boligomland som omfatter Hovseter, Bogstad, Lysejordet, Ullerntoppen og Makrellbekken. Den bymessige fortettingen i tilknytning til knutepunktstrategien har medført en sterk utbygging av boligblokker i Røa sentrum. Røa Vel anerkjenner at slik fortetting er nødvendig, og at den i en viss utstrekning også vil fortsette. Det har desto større betydning at småhusområdene i periferien ivaretas. Småhusområdene må

oppretholdes for å ivareta gode bokvaliter i Oslos samlede boligstruktur. De må ikke ødelegges og innskrenkes i forbindelse med knutepunktsfortetting.

- **Røa Vel henstiller om restriktiv praksis mens Småhusplanen er under revisjon**

Røa Vel observerer stor aktivitet både i omsetning av eiendommer og i søknader om rammetillatelser. Røa Vel er sterkt opptatt av at hensynet til etterprøvnbarhet og åpenhet må styrkes. Tilsynelatende føres det for liten kontroll med utbygger, og konsekvensene av å bygge i strid med planer og tillatelser er for små. Dette skyldes etter vår oppfatning at økonomiske fordeler ved å bryte bestemmelser langt overstiger administrative gebyrer, og at det som oftest gis aksept for regelbrudd i ettertid.

Brudd på plankrav og tillatelser bør kunne sanksjoneres på en måte som ikke gjør det kommersielt attraktivt å begå regelbrudd. I tilfeller hvor det ikke er tillit til at reglene følges, bør det være en rett å kreve innsyn i tilstrekkelige data hos utbygger for å kunne kontrollmåle at alle vilkår er overholdt.

Røa Vel vil be PBEom å følge en restriktiv praksis i behandling av søknader om rammetillatelser og byggesøknader i perioden hvor Småhusplanen er under revisjon. Det bør vises stor aktsomhet med dispensasjoner i denne perioden. Vi vil også be om at utomhusplaner tillegges stor vekt, og at realismen i dem vurderes nøye.

## **Røa Vels arbeid med Småhusplanen**

Røa er et typisk småhusområde i utkanten av Oslo kommune, med mange smale villaveier og med et kommersielt sentrum ved Røa T-banestasjon. En betydelig andel av Røas innbyggere bor innenfor Småhusplanens virkeområde. De senere årene er det etablert en rekke nye store bygninger og boligblokker i Røa sentrum som del av knutepunktsstrategien.

Røa Vel har som formål å arbeide med saker av interesse for beboerne til beste for miljø og trivsel i Røa-distriktet. Vellet har i de senere årene vært sterkt engasjert og investert i utviklingen av den bymessige fortettingen i Røa sentrum. Men like viktig for oss er videreutviklingen av småhusområdene (Småhusplanen). Røa Vel er en av Oslos største velforeninger med over 1500 medlemmer.

## **Røa Vels ambisjon og visjon for regulering av småhusområdene på Røa**

Røa Vel vil arbeide for justering av Småhusplanen og øvrige reguleringsplaner for områdets småhusbebyggelse som bedre legger til rette for miljø og trivsel for beboerne, nå og i fremtiden.

Vår visjon er: *«Røas småhusområder skal utvikles til beste for miljø og trivsel, ved bevaring av og tilpasning til strøksidentitet og stedskvaliteter»*

Røa Vel mener at regulering av småhusområdene må baseres på at:

1. Boligområdenes estetiske uttrykk vektlegges
  - a. Begrense (ikke tillate) blokkbebyggelse i småhusområder
  - b. Ivareta småhus som en fremtidig boform
  - c. Foreta helhetsvurderinger av strøk og ikke hver boligtomt i sær
2. Det stilles tydelige krav til funksjonelle uteområder

- a. Uteområder på bakkeplan, lekearealer og uteoppholdsarealer skal være på terreng i naturlig terreng
  - b. Uteområder på garasjetak eller bebygde (underjordiske-) områder skal ikke inkluderes i beregningen av utomhus-områder, og de skal beregnes i utnyttelsesgraden
3. Kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse ivaretas
4. Landskap, vegetasjon og biologisk mangfold ivaretas på en helhetlig måte
- a. Samspill med eksisterende terreng må presiseres slik at eksisterende terreng mellom bebyggelse ikke kan sprenges bort eller på annen måte varig ødelegges
  - b. Det bør settes begrensning på masseuttak, og stille krav om at det beregnes
  - c. Store trær skal i størst mulig grad vernes for å sikre områdenes karakter
  - d. Av hensyn til biologisk mangfold bør det ikke dispenseres for bygging nær vassdrag, og naturlige beiteområder for rådyr og annet vilt skal ivaretas. Dispensasjoner skal forelegges bymiljøetaten og byutviklingsutvalget. Bymiljøetatens uttalelse skal tillegges vesentlig vekt.
  - e. Miljøaspekter må tillegges stor vekt ved nye boligprosjekter. Ved felling av store trær skal nye trær plantes. Nyplantede trær skal være av et naturlig slag for området, og ha slike vokseforhold at de kan oppnå tilsvarende størrelse som de trær de erstatter. Replanting av trær skal være del av utenomhusplanen og være bekreftet av arborist. Arborist skal bekrefte at planen er realistisk.
  - f. Det skal ikke kunne gis etterfølgende dispensasjon for utomhusplanen, og det skal knyttes ansvar til oppfølging av utomhusplanen. Ved brudd på utomhusplanen skal dette rettes, f.eks. ved ulovlig felling av trær skal dette rettes ved replanting av trær på samme størrelse og type.
5. Trafikksikkerhet og parkering ivaretas
- a. Sikker skolevei må ivaretas, og det bør ikke tillates lemping i parkeringskrav/norm for parkering av to biler på egen eiendom utenfor knutepunktene (gateparkering bør begrenses)
  - b. Ved utbygging av mere enn to boligheter bør sikker skolevei vurderes, herunder økt trafikkbelastning på eksisterende villaveier.
6. Grønne lunger, turveier, smett og snarganger bevares og videreutvikles i boligområdene for lek, rekreasjon, mobilitet, vegetasjon, lys og luft. For større prosjekter skal det kreves en miljø-, transport- og anleggsplan. Denne bør inneholde bestemmelser om arealbruk, terrenginngrep, istandsetting, plante- og dyreliv, transport, frister for istandsetting, og en prosjektilpasset kontrollplan. Planen skal godkjennes av PBE før tiltaket iverksettes.
7. Bydelsutvalgenes uttalelse tillegges vesentlig vekt i saksbehandlingen for å sikre lokaldemokratiet i Oslo og ivareta viktige lokale synspunkter

Med vennlig hilsen Røa Vel

Gro E M Helgesen (sign.)  
Styremedlem Røa Vel  
[grohelgesen@gmail.com](mailto:grohelgesen@gmail.com)  
mobil: 93200785