



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

Oslo 17. august 2023
Ref. saksnummer: 202300230

Uttalelse fra Røa Vel - 2. gangs høring av Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen)

Røa Vel har tidligere gitt innspill og kommentarer til revisjon av denne reguleringsplanen (brev av 8. juli 2021), og vi har avgitt høringsuttalelse til PBEs første planutkast (brev av 23. mai 2022). Byrådets planutkast, som ble sendt til politisk behandling (Byrådssak 78/23), var etter Røa Vels vurdering i tråd med intensjonene med revisjonen og med Røa Vels oppfatninger av en fornuftig utvikling av småhusområdene i Oslo ytre by.

Det foreliggende forslaget til reguleringsplan – med Byutviklingsutvalgets forslag til endringer - er etter Røa Vels oppfatning en sterk forringelse av planforslaget av 4. januar 2023. Forslaget er også en tydelig svekkelse og uthuling av de opprinnelige målsettingene for revisjonsarbeidet.

Røa Vel mener at dette forslaget vil øke presset på de grønne verdier som ny Småhusplan skulle verne. Flere av justeringene som er foreslått vil gjøre planen vanskeligere å praktisere. Uklarheter og skjønsmessige kriterier i et planverktøy er uheldig og har vist seg å favorisere kortsiktige utbyggerinteresser og var også forhold som ny Småhusplan skulle forandre på. Røa Vel opplever at det reviderte forslaget i for stor grad hensyntar kortsiktige kommersielle utbyggerinteresser på bekostning av langsiktig bokvalitet for beboerne.

Vi vil særlig peke på forslagene om ytterligere reduksjon av tomtestørrelser per boenhet, reduserte krav til utearealer, økt utnyttelsesgrad, fjerning av krav om åtte meters avstand mellom bygninger og tillatelse av firemannsboliger. Samlet sett vil disse endringene redusere grøntarealene betraktelig. Dette kan også ha en negativ effekt for drenering av overflatevann, ref ekstremvær. Tillatelse til å fjerne trær for å oppnå tillatt utnyttelsesgrad, og fjerning av forbud mot å rive bebyggelse fra før 1945, vil forsterke dette ytterligere. Takterrasser er sjelden i tråd med den arkitektoniske utformingen av hus i småhusområdene, og de bidrar både til økt støy og økt innsyn ved fortetting. Vi kan ikke se noen fordel ved å tillate takterrasser.

Røa Vel mener at det må skilles tydelig mellom den bymessige fortettingen som er knyttet til «knutepunksstrategien» - som er og har vært sterk i Røa sentrum - og den fortettingen som *kan skje* innenfor Småhusplanen. Vi ser behovet for økt boligbygging i Oslo, men etter vår vurdering kan dette

uansett ikke dekkes gjennom fortetting innenfor småhusområdene. Reguleringsplanen må sørge for at småhusområdene ikke ødelegges.

Røa Vel er med andre ord svært uenig i Byutviklingsutvalgets forslag til lettelser i de bestemmelsene som påvirker og begrenser utbyggingsmuligheten på eiendommer i småhusområdene. Planforslaget fremstår som svært uthulet i forhold til det opprinnelige forslaget fra PBE. Det legges nå for stor vekt på utbyggingsmuligheter for eiendommene i småhusområdene. Dette vil gå på bekostning av uerstattelige kvaliteter i bomiljøet.

Med vennlig hilsen Røa Vel

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