

Naturvernforbundet i Oslo og Akershus (NOA) støtter revisjonsforslaget til Småhusplanen

PBEs revisjonsforslag til Småhusplanen utgjør en svært positiv endring i Oslos fortettingspolitikk. Selv om den gjeldende småhusplanen i utgangspunktet skulle sikre småhusområdenes helhetlige karakter og at arkitektoniske og miljømessige kvaliteter har utbyggere hatt et alt for stort handlingsrom og dispensasjoner fra gjeldende regelverk har blitt innvilget til stadighet. Byens kulturminner og biologiske mangfold har lidd uopprettelige tap som følge av fortetting siden Småhusplanen ble vedtatt i 1997. *NOA anser derfor bevaring av småhusområdenes grøntområder og villabebyggelse som helt nødvendig og fremtidsrettet dersom vi skal oppnå klimamålene, stoppe naturtapet og fremme god bokvalitet.*

Nedenunder har vi inkludert noen tilleggsmomenter som bør inkluderes i revisjonsforslaget:

Biologisk mangfold og bevaring av bynaturen

- Revisjonsforslaget tar hensyn til bevaring av natur og biologisk mangfold i småhusområdenes hager/private tomter. Det er imidlertid viktig at de restrerende naturområdene i småhusområdene (100-meter skoger, områder med villniss, park- og andre grøntområder) også blir gitt vernestatus og blir skånet for fortetting/utbygging.
- Småhusplanens krav om bevaring av større trær har ikke blitt tatt alvorlig og dispensasjoner fra reglen om bevaring av trær som måler 90 cm. i omkrets, målt 1 m. over terreng, har blitt innvilget for hyppig. *En betydelig innstramning av dispensasjoner for å felle større trær for boligformål er vesentlig.*
- Selv om ulovlig hugging av større trær bøtlegges er konsekvensene for utbyggere minimale da ulovlig trefelling ikke stopper utbyggingen i områdene der trærne tidligere var plassert. Fortjenesten fra oppføring av nybygg i områdene der større trær var plassert er langt større enn boten for ulovlig hugging. *Det er derfor en nødvendighet at ikke kun store trær, men også området der store trær er plassert er juridisk beskyttet; dvs. hvis et verneverdig tre blir ulovlig fellet så er likevel området der treet sto plassert vernet mot utbygging.*
- *Ved ulovlig felling av trær bør det også stilles krav til nyplanting av to nye trær av stor størrelse i umiddelbar nærhet til det felte treet.*

Bygningsvern og gjenbruk av eksisterende bebyggelse

- Det nye planforslaget vil fremme gjenbruk av bygninger som har et langt liv foran seg. Ved å legge *sirkulærøkonomi* til grunn for videre fortetting av småhusområdene vil man redusere klimautslippene forbundet med rivning og oppføring av nybygg. Byggenæringen står for store utslipp av klimagasser. Som kjent er det grønneste huset allerede bygget. *Under 'punkt 3. mål med revisjonen' bør det understrekes at revisjonsforslaget til småhusplanen utgjør et viktig ledd i Oslo kommunes ambisjon om å legge til rette for sirkulærøkonomi.*
- Anleggelse av tettpakkede og trangbodde eneboliger fremfor *seksjonering og påbygging av eksisterende bebyggelse* har vært til utbyggenes og ikke innbyggenes favør. Riving av etablert bebyggelse, utsprenging og utgraving av tomter har både bidratt til en markant økning i boligprisene og har skapt dårlige bomiljøer. Med minimale grøntområder og uteplasser, dårlige lysforhold og bygningsmaterialer som ikke vil vare, blir hensyn til bokvalitet og folkehelse ikke ivaretatt i oppføringen av nybygg.

NOA anbefaler derfor:

- *Et forbud mot utsprenging og fullstendig oppgraving av tomter.* Denne praksisen har store negative konsekvenser for lokale økosystemer og biologisk mangfold, setter infrastruktur (rør, kabler, bygningsfundament mm.) i fare, bidrar til betydelig økning i boligprisene, er svært opprivende for trivsel i nærmiljøet og forringer folkehelsen.
- All eksisterende bebyggelse fra førkrigstiden bør gis automatisk vern for å unngå ytterligere tap av arkitektonisk mangfold. *Nyere hus bør imidlertid også bevares. På tomter hvor det i tråd med revisjonsforslagets nye regler vil åpnes opp for videre fortetting bør ikke eneboliger, men moderate påbygg, ombygginger og seksjonering av disse prioriteres.* Denne formen for fortetting vil øke antall boenheter i småhusområdene på et områdesensitivt vis, bidra til sosio-økonomisk variasjon og vil minimere arealbruk. Se vedlagt bilde til illustrasjon av påbygg som harmoniserer med etablert bebyggelse på et områdesensitivt vis.
- Det bør stilles strengere krav til arkitektonisk utforming av nybygg slik at ny bebyggelse harmoniserer med etablert bebyggelse. Det bør stilles krav til utbyggere om at Oslo kommunes fargeveileder brukes i videre fortetting av småhusområdene.
- Områdene omfattet av Småhusplanen omfatter kun utvalgte deler byens villaområder. I revisjonen av småhusplanen bør områdene omfattet av småhusplanen betydelig utvides.

Med vennlig hilsen,

Celine Motzfeldt Loades

Byforsker og sosialantropolog (Ph.D.)

Leder, Byøkologisk arbeidsgruppe, Naturvernforbundet i Oslo og Akershus (NOA)