

Informasjonsmøte om småhusplanen

29.10.2015

Ellen S. de Vibe
Etatsdirektør

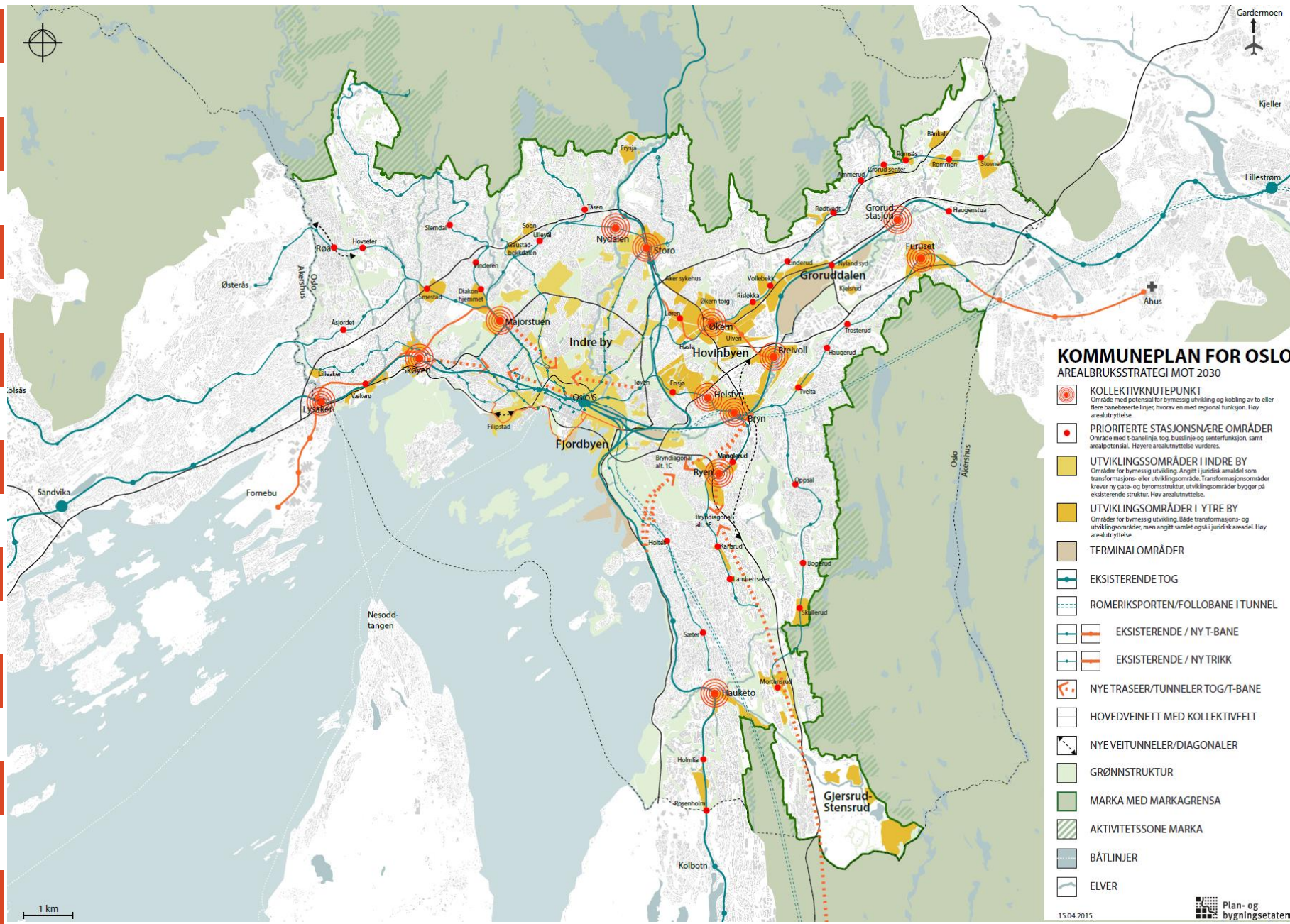


Plan- og
bygningsetaten

Småhusplanen av 12.06.2013



Kommuneplanen – strategi mot 2030



Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by

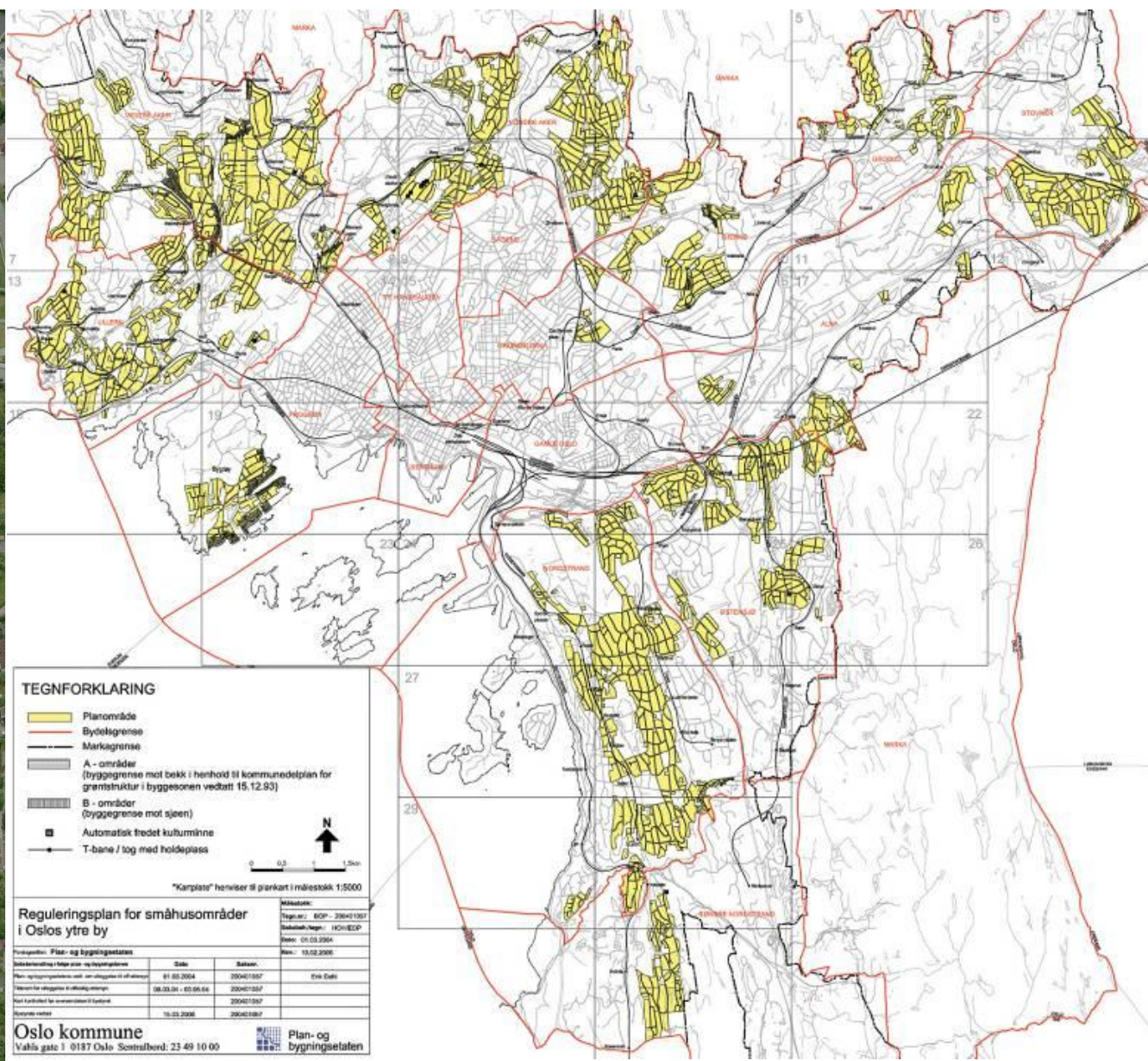
Planen i tall:

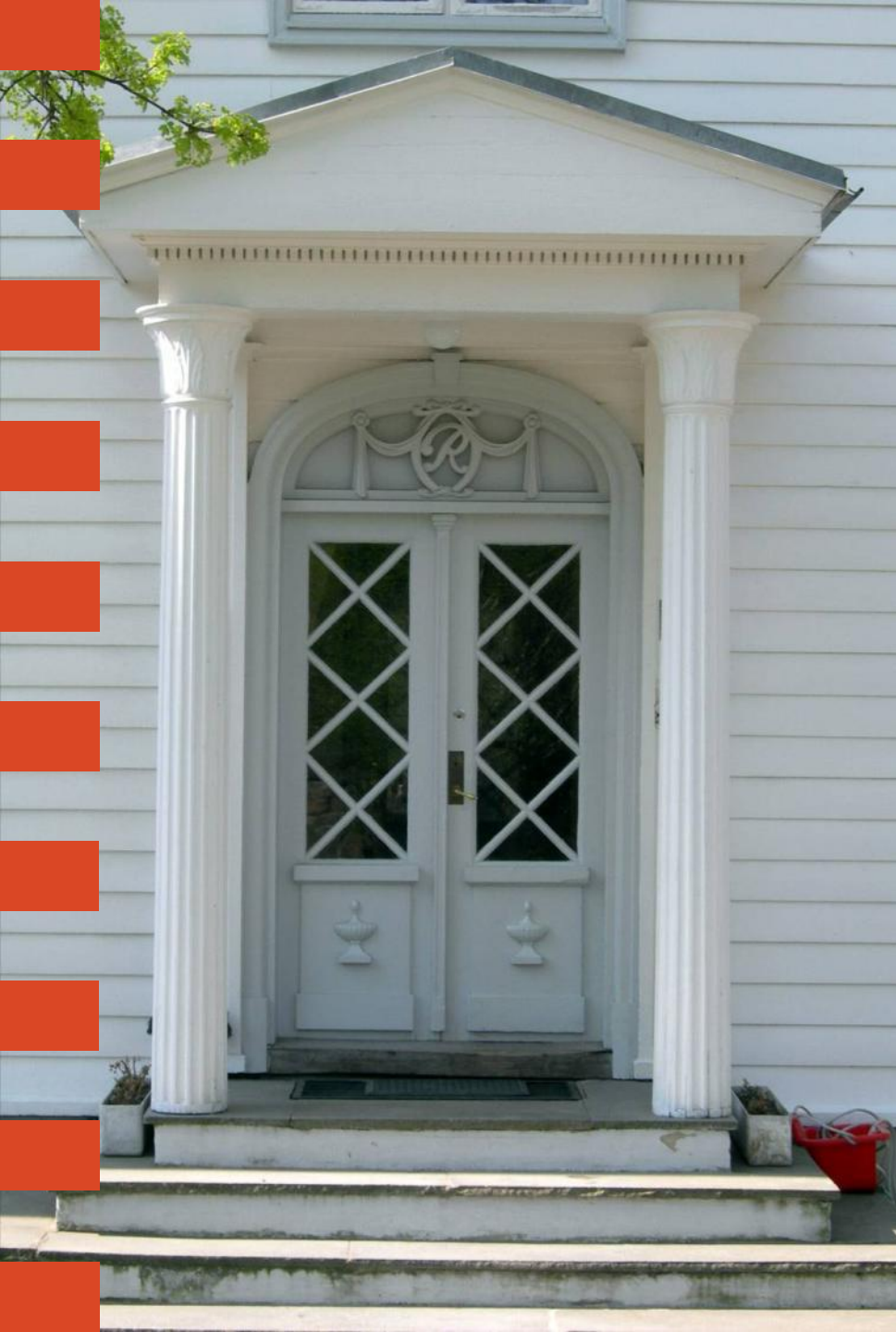
28 000 eiendommer

12 bydeler

24 000 dekar = 16%
av byggesonen

300 boliger per år =
10% av samlet
boligbygging





Planens historie

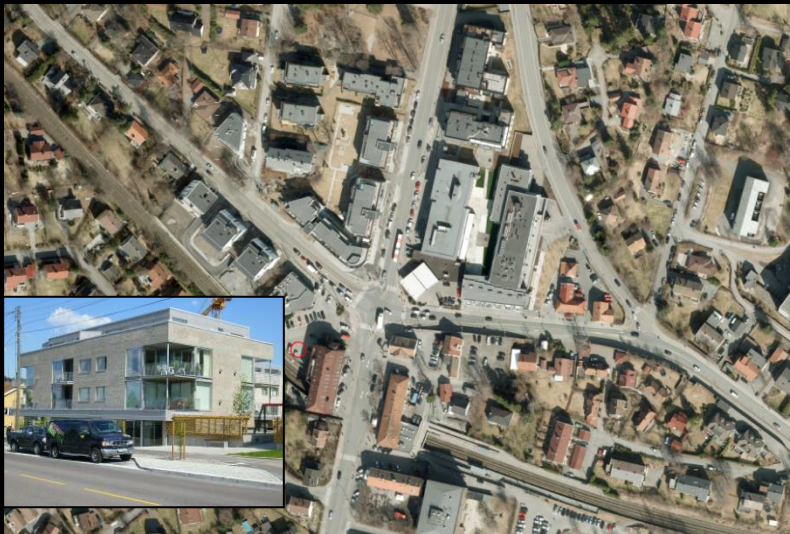
Før 1997:

Midlertidige reguleringsbestemmelser for Oslos ytre sone.

1995:

Bystyret vedtar strategi for småhusområdene, med inndeling i 4 arealkategorier:

1. Steder egnet for bymessig fortetting
2. Delområder underlagt særlige hensyn til landskaps og vegetasjonsvern
3. Boligområder med bevaringsverdi
4. Generelle fortettingsområder
"småhusplanen"



1 bymessig fortetting

Eks Røa



2 landskaps- og vegetasjonsvern

Eks Nordstrandskråningen



3 bevaringsverdi (ark.historisk)

Eks Sogn hageby



4 generelle fortettningsområder "småhusplanen"



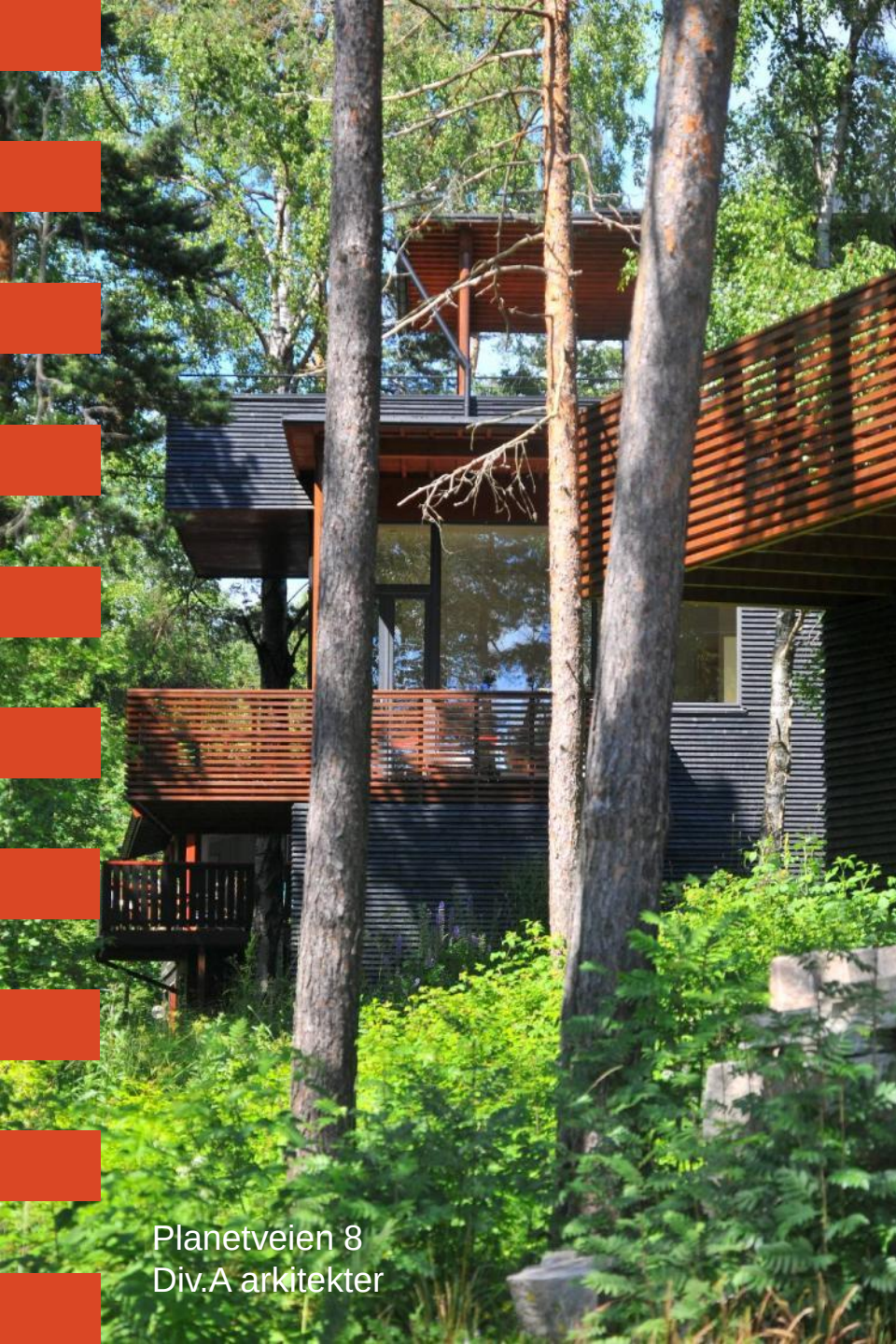
Jarmund/Vigsnæs

Planens historie

1997:

Bystyret vedtar "Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by" (S-3591):

- Tomter < 1 daa: %-BYA = 24 %, kun ene-/tomannsboliger i 2 etasjer
- Tomter 1 - 3 daa: %-BYA = 28 %, i opptil 2 etasjer
- Tomter > 3 daa: %-BYA = 24 %, i opptil 3 etasjer
- krav til bebyggelsesplan ved mer enn 10 boliger
- Unntak: bebyggelse langs bekkedrag A og Bygdøy B, der BYA = 18%



Planetveien 8
Div.A arkitekter

Planens historie

2001:

Møne-og gesimshøyder erstatter etasjeantall.

2003:

Praktiseringen av bestemmelsene i S-3591 vedr. plassering og utforming av bebyggelse innstrammes.

"Innskjerpede retningslinjer" legges til grunn for all saksbehandling frem til vedtak av ny plan.



Harald Rømckes vei 7
Sandell/ Sandberg

Planens historie

2006:

Bystyret vedtar "Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by" (S-4220):

Planavgrensning gjennomgått, og områder med egne reguleringsplaner er tatt ut. En mer restriktiv holdning til ny bebyggelse legges til grunn.

Viktigste endringer:

- Skjerpede krav til hensyntagen til eksisterende bygningsmiljø
- Bebygd areal (BYA) maks. 24% uavhengig av tomtestørrelse
- Reduserte gesims- og mønehøyder (tilsvarende to etasjer)

2009:

BUK vedtar at 2006-planen skal justeres.



Justert småhusplan

Presise og entydige bestemmelser

Sikre småhuskarakter ved volum og byggehøyder

Styrke småhusområdenes grønne kvaliteter:

- uteoppholdsarealer
- vegetasjon/ trær
- bedre terrengtilpasning
- redusere terrenginngrep
- sikre større trær
- kvalitetskrav til private og felles uteoppholdsarealer

Nøytral til ulike arkitekturstiler - naturlig variasjon et viktig karaktertrekk

STÅSEN



Fougners vei 10

Åpen planprosess

- Politisk bestilling – 28.10.2009
- Oppstart varslet til alle Oslos husstander
- Offentlig ettersyn våren 2010
- Politisk behandling - vedtak 12.06.2013
- Klagesak oversendt Fylkesmannen
- Fylkesmannen fatter vedtak om småhusplanen 15.06.2015 og 02.07.2015
- Vedtak 08.10.2015 ved kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) opphever Fylkesmannens vedtak

Vedtak KMD 08.10.2015

Fylkesmannens vedtak av 15. juni 2015 oppheves.

Klagesaken må etter dette behandles på nytt.

«I vedtak 15. juni 2015 stiller fylkesmannen også flere spørsmål ved det materielle innholdet i kommunens vedtak. Med bakgrunn i de begrensninger som er gitt for fylkesmannens klagekompetanse, vil departementet som delegerende organ overta behandlingen av klagesaken for den reviderte småhusplanen.»

Fra og med 08.10.2015:
Småhusplanens bestemmelser vedtatt 12.06.2013 er igjen gjeldende. PBE avventer videre prosess med KMD.

Småhusplanen 2013 gjelder fortsatt

