

Hauketo og Prinsdal Vel
Nedre Prinsdal vei 81
1263 Oslo
hauketo.prinsdal.vel@gmail.com

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo
leder@brennavel.no

Hauketo og Prinsdal Vel
Nedre Prinsdals vei 81
1263 Oslo
hauketo.prinsdalvel@gmail.com

Brenna Velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo
leder@brennevel.no

Til Plan og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Høringsuttalelse til varsel om forslag til mindre reguleringsendringer, Småhusplanen S 4220 Saksnummer 200913489, dok nr 323

Dette høringssvaret er utarbeidet av Hauketo og Prinsdal Vel samt Brenna velforening. I det videre fremmer vi vårt felles syn på Småhusplanen.

Hauketo og Prinsdal er en av 4 delbydeler i Søndre Nordstrand bydel som omfattes av småhusplanen. Hauketo og Prinsdal er et smalt dalføre med lite nytt utbyggingsareal med unntak av Hauketo stasjonsområde som er definert som knutepunktutviklingsområde i Kommuneplanen.

Brenna er et eneboligområde der selvbyggere kjøpte tomter av Oslo kommune på slutten av åttitallet. Husene på Brenna er store, og tomteutnyttelsen er jevnt over høy i forhold til hva reguleringsplanen tillater. Området er fullt utbyggt. Det resterende arealet er fellesareal som huseierne eier en ideell andel av.

Vi ser det som positivt at hensikten med endringene nå er å oppnå en helhetlig videreføring av småhusplanen i nye prosjekter. Det er positivt at bestemmelsen endres fra «*man kan*» kreve bebyggelsesplan til at en bebyggelsesplan «skal være et krav». Plankravet er skjerpet fra tidligere 10 boenheter til nå 8 boenheter /5 blokker. Tiltaket skal godkjennes. Ordet nye er kommet inn i bestemmelsen. «Tiltak som omfatter mer enn 8 nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent mindre reguleringsplan». Det styrker småhusområdenes kvaliteter.

Her kan det åpnes for en mulighet til å omgå den nye § 4 Mindre detaljregulering ved å bygge *nye* boliger innenfor rammen av 8 boliger sammen med eksisterende boliger, hvorav sistnevnte ikke medregnes i det totale antall boliger. Eksisterende boliger kan inngå i et byggeområde uten at disse må godkjennes selv om de bygges om/rehabiliteres.

Vi registrerer at betegnelsen disposisjonsplan nå utgår og at betegnelsen bebyggelses plan endres til mindre detaljregulering i tråd med Plan og Bygningsloven 2008.

Vi er enige i at denne innskjerpelsen kan gi bedre utbygging av nærområdene, men vi er likevel bekymret for om endringen vil ivareta lokalmiljøet tilstrekkelig ut fra den erfaringen vi nå har med utbyggingen i småhusområdene. Disse er:

Fortetting

Velforeningene opplever en fortetting av småhus/villaer i hagene. Det betyr nedbygging og reduksjon av eksisterende uteoppholdsareal og lekeareal for barn. Det fører til da svært begrenset mulighet til

å avsette plass til biloppstilling på egen eiendom. Konsekvensen er gate/veiparkering på våre smale, fortausløse villaveier som også er skoleveier. Parkering på disse veiene gir uoversiktighet for gående, spesielt de minste skolebarna.

Oppkjøp av villaer for bruk til utleie

Entreprenører kjøper 1-3 boliger, river og setter opp ny og større bolig, dog innenfor grensen av 8 boliger for å omgå et tids- og kostnadskrevende krav til mindre detaljregulering. Vi mener det som et minimum må være et absolutt krav til nabovarsel. Boligene kan bygges inntil/sammen med eksisterende boliger, et større antall boliger som faller utenom ny § 4 Mindre detaljregulering.

Tiltakene nevnt over gir økt inn- og utkjøring fra eiendommene. Dette er spesielt farlig og uoversiktlig i de veiene der det er mye bilparkering. Veiene har ikke tilstrekkelig bredde til at parkering kan gjøres på forsvarlig vis, og det blir ofte slalåmkjøring mellom biler og barn på skolevei. Det må foreligge en helhetlig plan for et trafikkmønster der gående, syklende, kjørende og parkerte biler hensyntas. En slik plan må også sikre grønne fellesarealer for opphold, trivsel og lek i småhusområder, når eget areal bygges ned. Barn som ikke har trygge lekeareal kan lett ty til lekemuligheter i veiene, en løsning som er svært utrygg der det er mye veiparkering/gateparkering.

Kontroll

Vi ser allerede nå en økende tendens til ulovlig bygging/påbygging i våre boområder. Større frihet til å gjøre endringer uten søknad tilsier økt behov for kontroll av gjennomførte tiltak for å sikre trivsel i våre boområder. Vi har vanskelig for å tro at et boligområde vil bli bra dersom ingen lenger skal ha et visst overoppsyn med utviklingen og påpeke uheldige tiltak med tanke på å få til justeringer.

Konklusjon

Hauketo og Prinsdal Vel og Brenna velforening ser positivt på de endringsforslagene som omhandler krav til detaljregulering og videreføring av kvalitetene i Småhusplanen, men stiller likevel spørsmål ved om endringene i tilstrekkelig grad ivaretar byggeprosjekter som ligger i gråsonen.

Søndre Nordstrand 23.03.2015

For Hauketo og Prinsdal Vel

Liv Jorunn Eriksen
styreleder
sign

For Brenna velforening

Tor Helge Lyngstøl
styreleder
sign

Kopi : Bydel Søndre Nordstrand