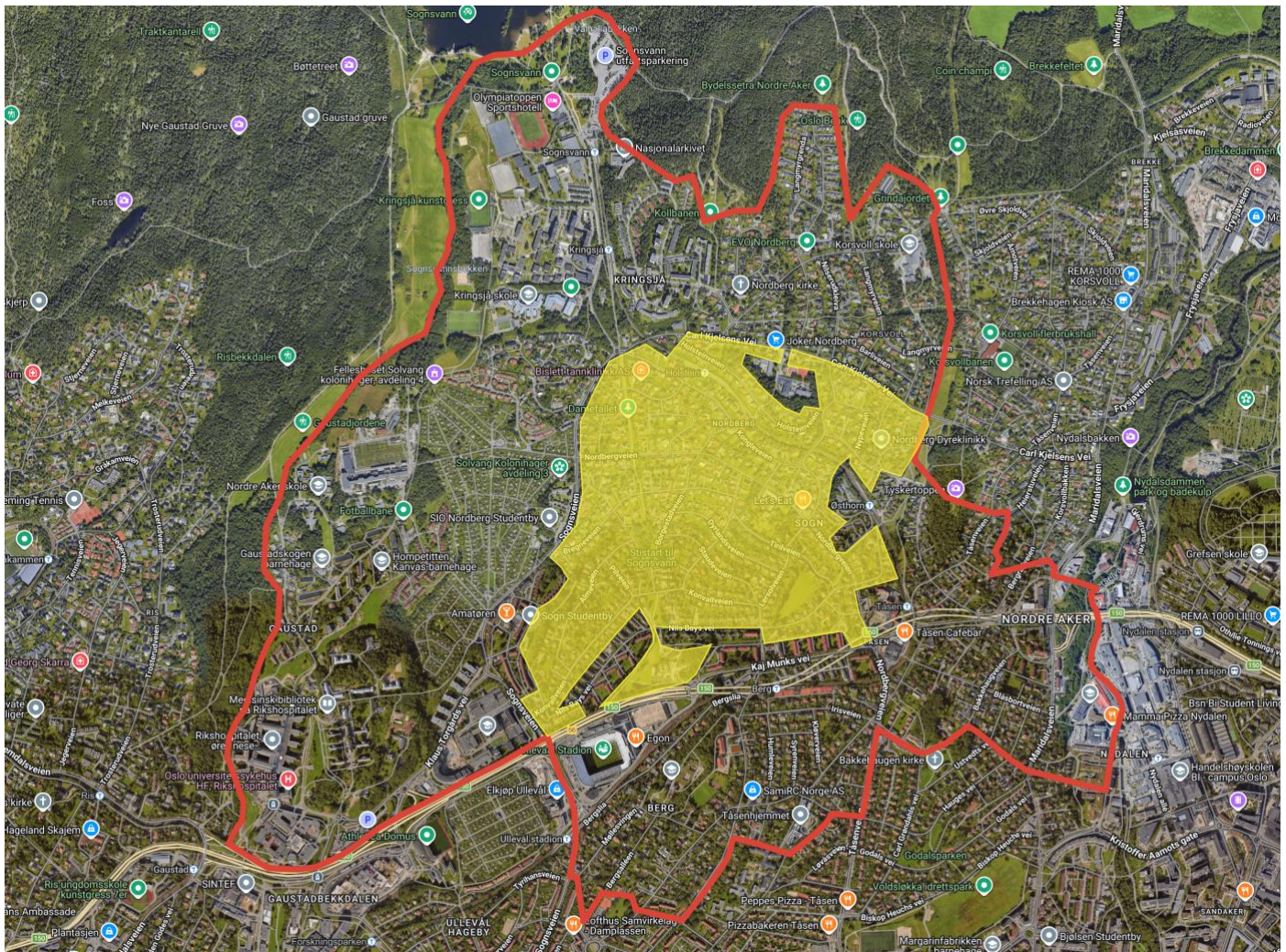


## Bevaring og utvikling av Sogn Hageby

Erfaringer med reguleringsplan S-3669 (1998–2026) – og anbefalinger for ny reguleringsplan



BNSTs område med sentrale natur-, kultur- og bomiljøverdier. Gult område markerer Sogn Hageby Kilde: BNST Google Maps.

**Dette dokumentet oppsummerer våre erfaringer med reguleringsplan S-3669 gjennom perioden 1998–2026 og presenterer konkrete anbefalinger til arbeidet med ny reguleringsplan for Sogn Hageby.**

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| DEL 1 - Hva har fungert godt? .....                                | 4  |
| DEL 2 – Veilederen – et godt faglig grunnlag som bør styrkes ..... | 5  |
| DEL 3 – Hva har vi lært? .....                                     | 6  |
| DEL 4 - Hva bør endres? .....                                      | 8  |
| DEL 5 - Konkrete forslag til nye bestemmelser .....                | 11 |
| DEL 6 – Våre hovedanbefalinger .....                               | 14 |

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| DEL 1 - Hva har fungert godt? .....                                       | 4  |
| 1.1 Hagebyens identitet er i stor grad bevart .....                       | 4  |
| 1.2 Planen har motvirket omfattende fortetting .....                      | 4  |
| 1.3 Grønnstrukturen har vært et bærende prinsipp .....                    | 4  |
| 1.4 Veilederen har gitt viktige faglige prinsipper .....                  | 4  |
| 1.5 Planens intensjoner er fortsatt riktige .....                         | 4  |
| 1.6 Samlet vurdering .....                                                | 4  |
| DEL 2 – Veilederen – et godt faglig grunnlag som bør styrkes .....        | 5  |
| 2.1 Veilederen har bestått tidens prøve .....                             | 5  |
| 2.2 Erfaringene bekrefter veilederens vurderinger .....                   | 5  |
| 2.3 Problemet har ikke vært veilederen .....                              | 5  |
| 2.4 Den viktigste lærdommen .....                                         | 5  |
| DEL 3 – Hva har vi lært? .....                                            | 6  |
| 3.1 Spekulativ bruk av reguleringsbestemmelsene .....                     | 6  |
| 3.2 Volum blir viktigere enn høyde .....                                  | 6  |
| 3.3 Hagebyen mister gradvis sine grønne kvaliteter .....                  | 6  |
| 3.4 Arkitektur som dominerer fremfor å underordne seg .....               | 6  |
| 3.5 For mange dispensasjoner .....                                        | 7  |
| 3.6 Ulik praksis gir ulikt resultat .....                                 | 7  |
| 3.7 Felles lærdom .....                                                   | 7  |
| DEL 4 - Hva bør endres? .....                                             | 8  |
| 4.1 Reguleringsbestemmelser .....                                         | 8  |
| 4.2 Volumer og høyder .....                                               | 8  |
| 4.3 Grønne kvaliteter .....                                               | 8  |
| 4.4 Arkitektur .....                                                      | 9  |
| 4.5 Dispensasjoner .....                                                  | 9  |
| 4.6 Saksbehandling .....                                                  | 9  |
| 4.7 Vern av helheten – ikke en generell fredning av enkeltbygninger ..... | 10 |
| 4.8 Felles konklusjon .....                                               | 10 |
| DEL 5 - Konkrete forslag til nye bestemmelser .....                       | 11 |
| 5.1 Grønne arealer .....                                                  | 11 |
| 5.2 Trær .....                                                            | 11 |
| 5.3 Arkitektur .....                                                      | 12 |
| 5.4 Volum .....                                                           | 12 |
| 5.5 Terreng og landskap .....                                             | 12 |
| 5.6 Byggegrenser .....                                                    | 13 |
| 5.7 Dispensasjoner .....                                                  | 13 |
| 5.8 Helhetsvurdering .....                                                | 13 |
| DEL 6 – Våre hovedanbefalinger .....                                      | 14 |

## **Sammendrag**

Reguleringsplan S-3669 har gjennom snart tre tiår vært et viktig verktøy for å bevare Sogn Hageby som et av Oslos mest verdifulle hagebymiljøer. Berg Nordberg Sogn Tåsen Vel (BNST) har fulgt utviklingen gjennom hele perioden og deltok også i arbeidet med veilederen som ble utarbeidet i forbindelse med den gjeldende reguleringsplanen.

Vår hovedkonklusjon er at reguleringsplanens grunnleggende mål fortsatt er riktige.

Reguleringsplanens grunnleggende mål og prinsipper har vært riktige og har bidratt til å begrense en utvikling som ellers kunne ha endret Sogn Hageby langt mer omfattende.

Samtidig viser erfaringene gjennom snart tre tiår at planen ikke har vært tilstrekkelig effektiv til å sikre disse kvalitetene i praksis. En rekke enkeltvedtak har over tid bidratt til større bygningsvolumer, mindre grøntareal og en mindre helhetlig bebyggelsesstruktur. Det er nettopp denne utviklingen som gjør revisjonen av planen nødvendig.

Vi ser særlig fem gjennomgående utfordringer:

- bestemmelser som åpner for ulike tolkninger og spekulativ utnyttelse
- økende bygningsvolumer selv om høydebestemmelsene overholdes
- gradvis reduksjon av grønnstruktur, hager og store trær
- ny bebyggelse som enkelte steder dominerer kulturmiljøet fremfor å underordne seg det
- mange dispensasjoner og ulik saksbehandling som over tid svekker reguleringsplanens intensjoner.

Erfaringene viser at utfordringene i liten grad skyldes reguleringsplanens overordnede mål. De skyldes først og fremst at enkelte bestemmelser er for generelle eller ikke gir tilstrekkelig veiledning i møte med dagens utbyggingspress.

Vi mener derfor at revisjonen av reguleringsplan S-3669 først og fremst bør videreføre dagens prinsipper, men styrke og tydeliggjøre bestemmelsene der erfaringene viser at planen har hatt svakheter. Dette vil gi større forutsigbarhet for både kommunen, tiltakshavere og innbyggere, redusere behovet for dispensasjoner og bidra til at Sogn Hagebys særegne kvaliteter kan bevares også i fremtiden.

BNST deltok i arbeidet med veilederen som ble utarbeidet i forbindelse med gjeldende reguleringsplan. Veilederen beskriver en rekke prinsipper som fortsatt er høyst relevante. Erfaringene fra de siste 25 årene viser imidlertid at flere av disse prinsippene ikke har vært tilstrekkelig ivaretatt i praktisk saksbehandling, fordi de ikke er gjort juridisk bindende gjennom reguleringsbestemmelsene.

Dette dokumentet bygger på nesten tre tiår med praktiske erfaringer fra reguleringsplanens virketid. Vi håper erfaringene og anbefalingene kan være et konstruktivt bidrag til arbeidet med en oppdatert reguleringsplan som viderefører og styrker vernet av Sogn Hageby.

## DEL 1 - HVA HAR FUNGERT GODT?

### Reguleringsplanen har hatt riktige mål og viktige positive virkninger

S-3669 har gjennom snart tre tiår vært et viktig vern mot en mer omfattende transformasjon og fortetting av Sogn Hageby. Planens grunnleggende forståelse av områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og landskapsmessige verdier står seg fortsatt godt. Samtidig må erfaringene nyanseres. Planen har ikke i tilstrekkelig grad klart å hindre en gradvis utvikling i strid med dens egne intensjoner. Gjennom en rekke enkeltprosjekter har bygningsvolumene økt, grønne arealer blitt redusert og den helhetlige bebyggelsesstrukturen enkelte steder blitt svekket. **BNSTs vurdering er derfor at planens mål har vært riktige, men at bestemmelsene og praktiseringen av dem ikke har vært sterke nok til å sikre målene over tid.**

Vi mener derfor at hovedgrepene i dagens reguleringsplan fortsatt er riktige. Det er ikke planens grunnleggende målsetting som bør endres, men bestemmelsene må oppdateres slik at de fungerer bedre i møte med dagens utbyggingspress.

Vi vil særlig fremheve følgende kvaliteter ved planen:

#### 1.1 Hagebyens identitet er i stor grad bevart

Sogn Hageby fremstår fortsatt som et helhetlig boligområde med en tydelig identitet.

Den opprinnelige strukturen med frittliggende boliger, grønne hager, luft mellom husene og et variert landskap er i stor grad bevart. Dette er ingen selvfølge i en by som har vært preget av sterk fortetting gjennom mange år.

Reguleringsplanen har vært en viktig årsak til at områdets særpreg fortsatt er lett gjenkjennelig.

#### 1.2 Planen har motvirket omfattende fortetting

Oslo har de siste tiårene opplevd et betydelig press på småhusområdene.

Reguleringsplanen for Sogn Hageby har i stor grad klart å motvirke den typen fortetting som ville endret områdets karakter vesentlig. Mange prosjekter har blitt tilpasset eksisterende bebyggelse, og de mest omfattende utbyggingene har i stor grad blitt begrenset. Dette har bidratt til å bevare både bokvalitetene og kulturmiljøet.

#### 1.3 Grønnstrukturen har vært et bærende prinsipp

En av reguleringsplanens største styrker er at den ikke bare beskytter bygningene, men også landskapet mellom dem.

De åpne hagene, vegetasjonen, trærne og de grønne sammenhengene er en vesentlig del av hagebyens identitet. Planen har gjennom mange år bidratt til at disse kvalitetene i stor grad er blitt videreført.

Dette skiller Sogn Hageby fra mange andre småhusområder hvor grønnstrukturen gradvis er blitt redusert.

#### 1.4 Veilederen har gitt viktige faglige prinsipper

Veilederen som ble utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanen har vært et viktig supplement til bestemmelsene.

Den beskriver hvilke arkitektoniske og landskapsmessige kvaliteter som skal videreføres, og understreker betydningen av helhet, stedstilpasning og varsom utvikling. Den slår også fast at bestemmelsene ikke skal utnyttes spekulativt.

Veilederen representerer fortsatt et godt faglig grunnlag for videre utvikling av reguleringsplanen.

#### 1.5 Planens intensjoner er fortsatt riktige

Den viktigste erfaringen etter snart tretti år er at reguleringsplanens overordnede mål fortsatt står seg svært godt.

Planen bygger på prinsipper som fortsatt er like relevante:

- bevaring av hagebyens helhetlige karakter
- respekt for kulturmiljøet
- god stedstilpasning
- vern av grønnstruktur og landskap
- utvikling på områdets egne premisser
- 

Vi mener derfor at revisjonen av reguleringsplanen først og fremst bør handle om å gjøre disse prinsippene tydeligere og mer robuste – ikke om å endre dem.

#### 1.6 Samlet vurdering

Reguleringsplan S-3669 har vært en vellykket reguleringsplan. Den har i stor grad oppnådd sitt formål og bidratt til at Sogn Hageby fortsatt fremstår som et av Oslos mest verdifulle kulturmiljøer.

Samtidig viser erfaringene fra de senere årene at økt utbyggingspress, mer komplekse byggeprosjekter og en gradvis utvikling i dispensasjonspraksis har avdekket svakheter ved enkelte bestemmelser. Disse svakhetene danner grunnlaget for erfaringene og anbefalingene som presenteres i de følgende kapitlene.

## DEL 2 – VEILEDEREN – ET GODT FAGLIG GRUNNLAG SOM BØR STYRKES

### 2.1 Veilederen har bestått tidens prøve

I forbindelse med revisjonen av reguleringsplan S-3669 ble det utarbeidet en egen veileder for Sogn Hageby. Formålet var å utdype reguleringsplanens bestemmelser og beskrive hvordan de skulle forstås og praktiseres i møte med konkrete bygge- og utviklingstiltak. Veilederen var ikke ment å innføre nye regler, men å forklare hvordan reguleringsplanens formål skulle ivaretas gjennom god arkitektur, varsom utvikling og respekt for hagebyens kulturhistoriske og landskapsmessige kvaliteter. BNST deltok aktivt i arbeidet med veilederen og mener den fortsatt representerer et solid faglig grunnlag for utviklingen av Sogn Hageby.

### 2.2 Erfaringene bekrefter veilederens vurderinger

Erfaringene fra de siste 25–30 årene viser at de utfordringene veilederen beskrev fortsatt er de mest sentrale.

Veilederen fremhever blant annet betydningen av:

- å bevare hagebyens helhetlige karakter
- å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende kulturmiljø
- å unngå spekulativ utnyttelse av reguleringsbestemmelsene
- å bevare grønnsstruktur og vegetasjon
- å vurdere tiltak ut fra deres samlede virkning på området.

Dette er de samme temaene som går igjen i de byggesakene BNST har vært involvert i de senere årene. Erfaringene viser derfor ikke at veilederen tok feil – tvert imot bekrefter de at de faglige vurderingene fortsatt er relevante.

### 2.3 Problemet har ikke vært veilederen

BNST mener at utfordringen ikke først og fremst har vært manglende faglige prinsipper, men at veilederen har hatt begrenset juridisk betydning.

I praksis har vurderingene ofte blitt knyttet til om et tiltak oppfyller de formelle bestemmelsene i reguleringsplanen, mens veilederens intensjoner har fått mindre vekt. Dette har gjort det mulig å gjennomføre prosjekter som tilfredsstiller enkelte tekniske krav, men som likevel svekker hagebyens helhetlige karakter.

Veilederen har dermed fungert som et viktig faglig dokument, men ikke alltid som et tilstrekkelig styringsverktøy i saksbehandlingen.

### 2.4 Den viktigste lærdommen

Den viktigste lærdommen etter snart tre tiår er at de sentrale prinsippene i veilederen bør gis en tydeligere plass i den nye reguleringsplanen.

BNST anbefaler derfor at de viktigste kvalitetskravene innarbeides direkte i reguleringsbestemmelsene. Dette vil:

- gi større forutsigbarhet for tiltakshavere og naboer
- redusere behovet for dispensasjoner og skjønnsmessige vurderinger
- sikre mer ensartet saksbehandling
- styrke vernet av hagebyens kulturhistoriske, arkitektoniske og landskapsmessige kvaliteter.

Erfaringene fra de siste 25–30 årene viser at veilederen i stor grad beskrev de riktige prinsippene for utviklingen av Sogn Hageby. Den viktigste oppgaven i revisjonen av reguleringsplan S-3669 er derfor ikke å utvikle nye prinsipper, men å gi de viktigste prinsippene fra veilederen en tydelig og juridisk bindende forankring i reguleringsbestemmelsene.

På denne måten kan den nye reguleringsplanen bygge videre på den kunnskapen og de erfaringene som allerede ligger i veilederen, samtidig som prinsippene får den rettslige forankringen som er nødvendig for å sikre en langsiktig og helhetlig forvaltning av Sogn Hageby.

## DEL 3 – HVA HAR VI LÆRT?

Reguleringsplan S-3669 har i hovedsak oppfylt sitt formål og bidratt til å bevare Sogn Hagebys særpreg. Samtidig gir nesten tre tiår med praktisk erfaring et godt grunnlag for å identifisere hvilke deler av planen som fungerer mindre godt.

Erfaringene viser et gjennomgående mønster: De største utfordringene skyldes ikke planens intensjoner, men at enkelte bestemmelser er for generelle eller åpner for ulike tolkninger. Dette har over tid ført til dispensasjoner, ulik saksbehandling og en gradvis svekkelse av de kvalitetene planen skulle beskytte.

Nedenfor oppsummerer vi de viktigste erfaringene.

### 3.1 Spekulativ bruk av reguleringsbestemmelsene

En viktig erfaring er at enkelte utbyggere har utnyttet rommet som ligger i generelle bestemmelser. Tiltak kan formelt tilfredsstille enkeltkrav i reguleringsplanen, samtidig som resultatet samlet sett bryter med planens intensjoner.

Dette er også bakgrunnen for at veilederen fra 1999/2000 understreker at bestemmelsene ikke skal utnyttes spekulativt. Veilederen presiserer at søknader kan avslås selv om de oppfyller ordlyden i enkeltbestemmelser dersom prosjektet gir dårlig stedstilpasning eller svekker områdets karakter.

Den viktigste lærdommen er derfor at den nye reguleringsplanen bør gjøre flere av disse prinsippene juridisk bindende, slik at intensjonen ikke bare fremgår av en veileder, men av selve reguleringsbestemmelsene.

BNST har gjennom en årrekke fulgt en rekke byggesaker innenfor planområdet. Vår bekymring knytter seg ikke først og fremst til det enkelte prosjekt isolert, men til summen av mange enkeltvedtak. Over tid har godkjente tiltak blant annet medført større bygningsvolumer, flere boenheter, mindre hageareal og mer harde flater. Dette viser hvorfor den nye reguleringsplanen må utformes slik at også den kumulative virkningen av utviklingen blir tillagt vekt.

### 3.2 Volum blir viktigere enn høyde

Gjeldende plan har i stor grad regulert byggehøyder. Erfaringene viser imidlertid at mange prosjekter holder seg innenfor høydebestemmelsene samtidig som de øker byggenes bredde, dybde og totale volum betydelig.

Konsekvensen er at byggene oppleves langt mer dominerende enn den opprinnelige bebyggelsen, selv om maksimal høyde overholdes. De større volumene reduserer avstanden mellom husene, bygger ned hagearealer og svekker den åpne hagebykarakteren.

Erfaringen tilsier derfor at samlet volum må vurderes minst like nøye som høyde.

### 3.3 Hagebyen mister gradvis sine grønne kvaliteter

Den kanskje tydeligste utviklingen de siste årene er den gradvise reduksjonen av grønne kvaliteter.

En rekke byggesaker har medført at hager og vegetasjon er blitt erstattet av større bygninger, parkeringsplasser, terrasser, støttemurer og andre harde flater. Eksempler finnes blant annet i Lersolveien, Nordbergveien, Krokusveien, Konventveien og Nils Bays vei. BNST har dokumentert denne utviklingen i eget kartmateriale.

Hver enkelt endring kan fremstå som beskjeden, men summen av mange små inngrep endrer gradvis områdets karakter. En særlig utfordring er at store trær ofte går tapt som en indirekte konsekvens av byggeprosjekter. Slike landskapselementer kan ikke erstattes innenfor et menneskelig tidsperspektiv.

### 2.4 Arkitektur som dominerer fremfor å underordne seg

Reguleringsplanen har aldri hatt som mål å hindre moderne arkitektur. Utfordringen oppstår når ny bebyggelse søker å fremheve seg selv fremfor å inngå som en del av en større helhet.

Veilederen beskriver tydelig at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse slik at det harmoniske preget opprettholdes. Erfaringene viser at dette prinsippet ikke alltid har blitt tillagt tilstrekkelig vekt.

Resultatet er enkeltbygg som gjennom volum, materialbruk eller formspråk dominerer omgivelsene og svekker helhetsinntrykket av kulturmiljøet.

Den viktigste lærdommen er at vurderingen må handle om helheten – ikke om hvorvidt hvert enkelt bygg isolert sett kan anses som god arkitektur.

### **3.5 For mange dispensasjoner**

En annen viktig erfaring er den økende bruken av dispensasjoner.

Dispensasjon skal etter loven være et unntak. Erfaringene fra Sogn Hageby viser imidlertid at uklare bestemmelser og ulike tolkninger har gjort dispensasjoner til en relativt vanlig del av planforvaltningen.

Dette reduserer forutsigbarheten både for innbyggere, tiltakshavere og kommunen, og bidrar over tid til en gradvis uthuling av reguleringsplanens intensjoner.

Den beste måten å redusere antallet dispensasjoner på er ikke nødvendigvis en strengere dispensasjonspraksis, men en tydeligere reguleringsplan.

### **3.6 Ulik praksis gir ulikt resultat**

Et siste læringspunkt er betydningen av konsistent saksbehandling.

Når bestemmelsene åpner for ulike tolkninger, blir resultatet lett at like saker behandles forskjellig. Dette skaper usikkerhet og svekker tilliten til reguleringsplanen.

Erfaringene viser derfor at presise og objektive bestemmelser er viktige både for innbyggerne, tiltakshaverne og kommunen. En tydelig reguleringsplan reduserer behovet for skjønn og bidrar til mer ensartede beslutninger.

### **3.7 Felles lærdom**

Gjennomgangen viser et tydelig mønster. Utfordringene skyldes i liten grad at reguleringsplanen har hatt feil målsetting. Tvert imot viser erfaringene at planens grunnprinsipper fortsatt er riktige.

Den viktigste lærdommen er at bestemmelsene må bli tydeligere, mer presise og mer robuste, slik at de kvalitetene planen skal beskytte også blir ivaretatt i praktisk saksbehandling.

## DEL 4 - HVA BØR ENDRES?

### 4.1 Reguleringsbestemmelser

#### Hva sier dagens plan?

Dagens reguleringsplan bygger på gode overordnede prinsipper om tilpasning, bevaring og helhet. Veilederen fra 1999/2000 utdyper disse prinsippene ytterligere og understreker at bestemmelsene ikke skal utnyttes spekulativt.

#### Hva er erfaringen?

Efaringene viser at planbestemmelsene flere steder er for generelle til å gi tilstrekkelig styring. Søknader kan oppfylle ordlyden i enkeltbestemmelser, samtidig som resultatet samlet sett bryter med reguleringsplanens formål.

Dette har bidratt til flere dispensasjoner og ulik praktisering.

#### Den nye planen bør:

- gjøre sentrale kvalitetskrav juridisk tydeligere
- bygge inn viktige prinsipper fra veilederen i selve reguleringsbestemmelsene
- redusere rommet for spekulativ utnyttelse av enkeltbestemmelser
- understreke at alle tiltak skal vurderes opp mot planens samlede formål.

### 4.2 Volumer og høyder

#### Hva sier dagens plan?

Gjeldende reguleringsplan regulerer først og fremst maksimal byggehøyde.

#### Hva er erfaringen?

Mange nyere prosjekter holder seg innenfor høydebegrensningene, men øker samtidig byggenes bredde, dybde og samlede volum betydelig. Resultatet er bygninger som oppleves langt mer dominerende enn den opprinnelige bebyggelsen og som reduserer hagebyens åpne karakter.

#### Den nye planen bør:

- regulere samlet volum, ikke bare høyde
- legge større vekt på visuell dominans
- sikre avstand mellom bygninger
- kreve at volum dokumenteres og vurderes opp mot omkringliggende bebyggelse.

### 4.3 Grønne kvaliteter

#### Hva sier dagens plan?

Planen legger stor vekt på bevaring av hagebyens grønne karakter.

#### Hva er erfaringen?

De siste årene har grønne arealer gradvis blitt redusert gjennom større bygningsvolumer, terrasser, parkeringsplasser, støttemurer og andre harde flater. Store trær forsvinner ofte som en indirekte konsekvens av byggeprosjekter.

Hver enkelt sak kan virke beskjedent, men den samlede effekten er betydelig.

#### Den nye planen bør:

- gi grønnstrukturen sterkere vern
- beskytte store trær
- begrense harde flater
- kreve landskapsplan ved større tiltak
- sikre at hagebyens grønne preg opprettholdes over tid.

#### 4.4 Arkitektur

##### Hva sier dagens plan?

Reguleringsplanen og veilederen legger til grunn at ny bebyggelse skal tilpasses områdets karakter.

##### Hva er erfaringen?

Utfordringen er ikke moderne arkitektur som sådan, men prosjekter som søker å dominere omgivelsene gjennom størrelse, materialbruk eller formspråk. Slike bygg svekker helhetsinntrykket av Sogn Hageby.

##### Den nye planen bør:

- tydeliggjøre kravene til stedstilpasning
- beskrive hvilke arkitektoniske kvaliteter som skal videreføres
- legge større vekt på helhetsvirkning enn enkeltbyggets uttrykk
- presisere at ny bebyggelse skal underordne seg kulturmiljøet.

#### 4.5 Dispensasjoner

##### Hva sier dagens plan?

Reguleringsplanen åpner, som plan- og bygningsloven, for dispensasjon når vilkårene er oppfylt.

##### Hva er erfaringen?

Antallet dispensasjonssaker har økt. Mange av disse skyldes uklare bestemmelser eller ulik tolkning av planen. Dette skaper mindre forutsigbarhet og bidrar til gradvis uthuling av reguleringsplanens intensjoner.

##### Den nye planen bør:

- redusere behovet for dispensasjoner gjennom tydeligere bestemmelser
- presisere hvilke hensyn som skal veie tyngst
- legge større vekt på kulturmiljø, landskap og grønnstruktur
- sikre en mer konsekvent dispensasjonspraksis.

#### 4.6 Saksbehandling

##### Hva sier dagens plan?

Planen forutsetter en helhetlig vurdering av hvert tiltak.

##### Hva er erfaringen?

Efaringene viser samtidig at tydeligere bestemmelser alene ikke er tilstrekkelig. Planens formål må være aktivt styrende for praktiseringen av bestemmelsene. Saksbehandlingen bør derfor ta utgangspunkt i hvilken samlet virkning et tiltak har for hagebyens struktur, grønnstruktur og kulturmiljø – ikke bare om tiltaket isolert sett tilfredsstiller enkeltbestemmelser.

##### Den nye planen bør:

- inneholde mer presise bestemmelser
- gjøre vurderingene mer objektive
- redusere behovet for skjønn der dette ikke er nødvendig
- bidra til mer ensartet saksbehandling over tid.

#### 4.7 Vern av helheten – ikke en generell fredning av enkeltbygninger

Sogn Hagebys kulturhistoriske verdi ligger etter BNSTs vurdering først og fremst i områdets helhetlige struktur: samspillet mellom bebyggelse, hager, vegetasjon, terreng, avstander mellom husene og de åpne landskapsrommene. Mange av områdets boliger er gjennom snart hundre år bygget om, utvidet og tilpasset nye behov. Denne muligheten til en forsiktig videreutvikling bør også finnes i fremtiden.

**BNST mener derfor at revisjonen av S-3669 først og fremst bør styrke vernet av hagebystrukturen og de grønne kvalitetene, fremfor å etablere et generelt bevaringsregime for ordinære enkeltbygninger utelukkende på grunn av alder.**

Bygninger med dokumentert særskilt arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi må naturligvis kunne gis et sterkere vern. Men for området som helhet mener vi at målet bør være bevaring gjennom styrt og stedstilpasset utvikling, ikke at Sogn Hageby fryses i dagens tilstand.

#### 4.8 Felles konklusjon

Gjennomgangen viser et tydelig mønster: Reguleringsplanens formål står seg godt, men flere av bestemmelsene er ikke lenger presise nok til å sikre at formålet etterlevs i praksis. Den nye reguleringsplanen bør derfor i hovedsak videreføre dagens prinsipper, samtidig som bestemmelsene tydeliggjøres og styrkes på de områdene hvor erfaringene viser at planen har hatt svakheter.

## DEL 5 - KONKRETE FORSLAG TIL NYE BESTEMMELSER

Erfaringene med reguleringsplan S-3669 viser at planens hovedintensjoner fortsatt er riktige. Utfordringen er at flere av bestemmelsene er for generelle og gir rom for ulike tolkninger. Dette har over tid bidratt til dispensasjoner, ulik praksis og gradvis svekkelse av hagebyens karakter.

Anbefaling derfor at den reviderte reguleringsplanen inneholder tydeligere og mer presise bestemmelser som gjør det enklere å praktisere planen slik den var ment.

### 5.1 Grønne arealer

Hagebyens identitet er avhengig av samspillet mellom bebyggelse og vegetasjon. De grønne forhagene, de store hagene mellom husene og den åpne karakteren er like viktige som selve bygningene.

Flere byggesaker viser imidlertid at grønne arealer gradvis bygges ned gjennom større bygninger, parkeringsplasser, terrasser, støttemurer og andre harde flater. Hver enkelt endring kan være liten, men den samlede effekten over tid er betydelig.

#### Den nye reguleringsplanen bør:

- slå fast at grønne arealer skal bevares som en grunnleggende kvalitet ved hagebyen
- innføre et prinsipp om ingen netto reduksjon av grønne utearealer
- begrense andelen harde flater på den enkelte eiendom
- kreve at tap av vegetasjon kompenseres dersom dette ikke kan unngås
- stille krav om landskapsplan ved større tiltak.

#### Forslag til ny bestemmelse

*Tiltak skal utformes slik at hagebyens grønne karakter opprettholdes. Eksisterende grønne utearealer skal i størst mulig grad bevares, og tiltak skal ikke medføre vesentlig reduksjon av vegetasjon eller åpne hagerom.*

*Nye harde flater skal begrenses til det som er nødvendig for eiendommens bruk. Ved større tiltak skal det dokumenteres hvordan grunnstrukturen opprettholdes.*

### 5.2 Trær

Store trær er blant de viktigste landskapselementene i Sogn Hageby. De gir området identitet, biologisk mangfold, skygge, overvannshåndtering og karbonbinding.

Erfaringene viser at store trær ofte forsvinner som en indirekte konsekvens av byggeprosjekter. Når trær først er felt, kan de ikke erstattes innenfor et menneskelig tidsperspektiv.

#### Den nye reguleringsplanen bør:

- gi større trær et selvstendig vern
- kreve arboristrapport før felling
- beskytte rotsoner under byggearbeider
- stille krav om dokumentasjon dersom trær må fjernes
- kreve nyplantning når felling unntaksvis tillates.

#### Forslag til ny bestemmelse

*Eksisterende trær som har vesentlig landskapsmessig, kulturhistorisk eller økologisk verdi skal bevares. Felling eller vesentlig beskjæring skal dokumenteres særskilt og bare tillates når dette er nødvendig. Ved større byggearbeider skal rotsoner beskyttes gjennom byggeperioden.*

### 5.3 Arkitektur

Reguleringsplanen har aldri hatt som mål å fryse området i tid. Ny arkitektur kan være et positivt tilskudd dersom den viderefører områdets skala, materialbruk og karakter.

Problemet oppstår når nye bygg søker å dominere omgivelsene gjennom størrelse, volum, materialbruk eller formspråk. Slike enkeltprosjekter svekker helheten som gjør Sogn Hageby unik.

#### Den nye reguleringsplanen bør:

- stille tydeligere krav til stedstilpasning
- presisere hvordan ny bebyggelse skal forholde seg til omkringliggende hus
- beskrive akseptable materialer og fasadeuttrykk
- stille krav til takform, vindusproporsjoner og detaljering der dette er nødvendig
- understreke at ny bebyggelse skal underordne seg helheten og ikke fremstå som et dominerende enkeltobjekt.

#### Forslag til ny bestemmelse

Ny bebyggelse og tilbygg skal underordne seg områdets karakter gjennom utforming, materialbruk, takform, proporsjoner og detaljering.

Tiltak skal bidra til helheten og skal ikke fremstå som dominerende eller visuelt konkurrerende med omkringliggende bebyggelse.

### 5.4 Volum

Gjeldende plan legger stor vekt på byggehøyder. Erfaringene viser imidlertid at mange prosjekter holder seg innenfor høydebestemmelsene samtidig som de øker volumet betydelig gjennom bredde, dybde og store tilbygg.

Resultatet blir bygg som oppleves langt mer dominerende enn den opprinnelige bebyggelsen, selv om maksimal høyde overholdes.

#### Den nye reguleringsplanen bør:

- regulere samlet bygningsvolum, ikke bare høyde
- begrense bygningsbredde og dybde
- sikre tilstrekkelige avstander mellom bygninger
- vektlegge visuell opplevelse fra gate og naboeiendom
- kreve at nye tiltak dokumenterer hvordan volumet er tilpasset omgivelsene.

#### Forslag til ny bestemmelse

*Ved vurdering av nye tiltak skal samlet volum, bredde, dybde og visuell dominans tillegges vesentlig vekt. Tiltak som holder seg innenfor maksimal høyde kan likevel avslås dersom samlet volum bryter med områdets karakter eller reduserer viktige landskaps- og hagekvaliteter.*

### 5.5 Terreng og landskap

Terreng er en viktig del av hagebyens karakter. Store utgravinger, oppfyllinger og støttemurer endrer landskapet permanent og gir et mer urbant uttrykk.

#### Den nye reguleringsplanen bør:

- begrense terrenginngrep
- fastsette maksimal høyde på støttemurer
- begrense oppfylling og utgraving
- kreve at naturlige terrengformer i størst mulig grad bevares
- kreve dokumentasjon dersom terreng må endres vesentlig.

#### Forslag til ny bestemmelse

*Eksisterende terreng skal bevares i størst mulig grad. Støttemurer, oppfyllinger og utgravinger skal begrenses og tilpasses naturlige terrengformer. Terrenginngrep som vesentlig endrer områdets landskapskarakter, skal ikke tillates.*

## 5.6 Byggegrenser

Flere dispensasjonssaker viser at byggegrenser tolkes ulikt og at mindre avvik over tid kan svekke reguleringsplanens intensjoner. Tydeligere byggegrenser vil gjøre både prosjektering og saksbehandling mer forutsigbar.

### Den nye reguleringsplanen bør:

- presisere byggegrensene
- begrense muligheten for overskridelser
- sikre større avstand til naboeiendom der dette er viktig for hagebykarakteren
- tydeliggjøre hvilke mindre bygningsdeler som eventuelt kan tillates utenfor byggegrensen.

### Forslag til ny bestemmelse

*Byggegrenser skal forstås restriktivt. Overskridelser kan bare tillates dersom tiltaket ikke svekker grønnstruktur, hagekarakter, lysforhold eller nabobebyggelsens opplevelse av åpenhet.*

## 5.7 Dispensasjoner

Dispensasjoner skal være unntaket, ikke hovedregelen. Erfaringene de siste årene viser at mange dispensasjonssaker skyldes uklare bestemmelser og ulik praktisering. En tydeligere reguleringsplan vil redusere behovet for dispensasjoner og gi større forutsigbarhet for både innbyggere og utbyggere.

### Den nye reguleringsplanen bør:

- presisere at dispensasjon bare kan gis i særlige tilfeller
- tydeliggjøre hvilke hensyn som skal tillegges størst vekt
- kreve at konsekvenser for hagebyens samlede karakter vurderes i alle dispensasjonssaker
- legge større vekt på kulturmiljø, grønnstruktur og landskap ved dispensasjonsvurderinger
- sikre en mer ensartet praksis gjennom tydeligere bestemmelser.

### Forslag til ny bestemmelse

*Dispensasjon skal være et unntak. Ved vurdering av dispensasjon skal det legges særlig vekt på reguleringsplanens formål om å bevare hagebyens kulturhistoriske, landskapsmessige og arkitektoniske kvaliteter. Tiltak som samlet bidrar til gradvis svekkelse av disse kvalitetene skal normalt ikke tillates.*

## 5.8 Helhetsvurdering

Mange uheldige prosjekter består av flere små avvik som hver for seg virker akseptable, men som samlet gir et bygg som bryter med hagebyen.

### Forslag til ny bestemmelse

*Den samlede virkningen av et tiltak skal tillegges større vekt enn om enkeltbestemmelser isolert sett er oppfylt. Dette vil bidra til at planens intensjoner etterleves i praksis og redusere risikoen for en gradvis svekkelse av hagebyens karakter.*

## DEL 6 – VÅRE HOVEDANBEFALINGER

Etter nær 30 års erfaring med reguleringsplan S-3669 mener BNST at planens overordnede mål fortsatt er riktige. Sogn Hageby er i stor grad bevart som et helhetlig hagebymiljø, men erfaringene viser også at enkelte bestemmelser ikke har vært tilstrekkelig presise til å sikre at planens intensjoner blir fulgt i praksis.

Vi anbefaler derfor at den reviderte reguleringsplanen bygger videre på dagens prinsipper, men styrker bestemmelsene på de områdene hvor erfaringene viser at planen har hatt svakheter.

| Vår Anbefaling                                            |                                                                           | Dette vil bidra til                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Bevare grønnstruktur og landskap</b>                |                                                                           |                                                                                                                                                       |
| <b>1.1</b>                                                | <b>Gi grøntstruktur sterkere juridisk vern</b>                            | Bevarer hager, vegetasjon og åpne landskapsrom som er selve grunnlaget for hagebyens identitet.                                                       |
| <b>1.2</b>                                                | <b>Beskytt store og verneverdige trær</b>                                 | Sikrer landskapskarakter, biologisk mangfold, overvannshåndtering og kulturhistoriske kvaliteter.                                                     |
| <b>1.3</b>                                                | <b>Begrens terrenginngrep og harde flater</b>                             | Bevarer landskapet, den grønne karakteren og naturlige overvannsløsninger.                                                                            |
| <b>2. Sikre tilpasset bebyggelse og gode bokvaliteter</b> |                                                                           |                                                                                                                                                       |
| <b>2.1</b>                                                | <b>Reguler samlet bygningsvolum, ikke bare høyde</b>                      | Hindrer at nye bygg blir vesentlig mer dominerende enn eksisterende bebyggelse selv om høydekravene overholdes.                                       |
| <b>2.2</b>                                                | <b>Still tydeligere krav til arkitektonisk tilpasning</b>                 | Sikrer at ny bebyggelse underordner seg kulturmiljøet og styrker helheten fremfor å fremheve enkeltprosjekter.                                        |
| <b>2.3</b>                                                | <b>Presiser byggegrenser og avstandskrav</b>                              | Gir større forutsigbarhet og bidrar til å opprettholde den åpne hagebystrukturen.                                                                     |
| <b>3. Forenkle og styrke saksbehandling og oppfølging</b> |                                                                           |                                                                                                                                                       |
| <b>3.1</b>                                                | <b>Reduser behovet for dispensasjoner gjennom tydeligere bestemmelser</b> | Gir mer forutsigbar saksbehandling og hindrer gradvis uthuling av reguleringsplanen.                                                                  |
| <b>3.2</b>                                                | <b>Gjør sentrale prinsipper fra veilederen juridisk bindende</b>          | Sikrer at planens intensjoner blir styrende også når enkeltbestemmelser kan tolkes ulikt.                                                             |
| <b>3.3</b>                                                | <b>Innfør krav om helhetsvurdering av alle tiltak</b>                     | Hindrer at mange små avvik samlet endrer områdets karakter over tid.                                                                                  |
| <b>3.4</b>                                                | <b>La reguleringsplanens formål være styrende for all saksbehandling.</b> | Sikrer at enkeltbestemmelser praktiseres i lys av planens overordnede formål og motvirker at mange isolert akseptable tiltak samlet svekker hagebyen. |

Dersom disse anbefalingene legges til grunn for den nye reguleringsplanen, mener BNST at kommunen vil få en plan som:

- viderefører de kvalitetene som har gjort Sogn Hageby til et av Oslos mest verdifulle hagebymiljøer
- gir større forutsigbarhet for innbyggere, tiltakshavere og kommunen
- reduserer behovet for dispensasjoner og omfattende skjønnsvurderinger
- gjør saksbehandlingen mer ensartet og effektiv
- styrker vernet av grønnstruktur, kulturmiljø og landskap
- sikrer at ny bebyggelse utvikles på hagebyens premisser.

Sogn Hageby er ikke bare en samling enkeltstående boliger. Områdets verdi ligger i helheten – samspillet mellom bebyggelse, hager, terreng, vegetasjon og åpne landskapsrom. Disse kvalitetene er bygget opp gjennom mer enn hundre år, men kan svekkes gradvis dersom hver enkelt byggesak vurderes isolert.

Reguleringsplan S-3669 bygger på riktige prinsipper og har vært viktig for å begrense en utvikling som ellers kunne ha endret Sogn Hageby langt mer omfattende. Erfaringene viser samtidig at planen og praktiseringen av den ikke har vært tilstrekkelig til å hindre en gradvis svekkelse av hagebyens grønne kvaliteter og helhetlige bebyggelsesstruktur.

BNST mener derfor at hovedløsningen bør være en målrettet innstramming og presisering av dagens plan – ikke en grunnleggende endring av planens formål og heller ikke et generelt bevaringsregime for områdets enkeltbygninger.

En oppdatert reguleringsplan bør kombinere et sterkt vern av grønnstruktur, landskap og bebyggelsesstruktur med fortsatt mulighet for varsomme og stedstilpassede endringer av den enkelte bolig. På denne måten kan Sogn Hageby både bevares og fortsatt være et levende boligområde som kan utvikles i takt med beboernes behov.