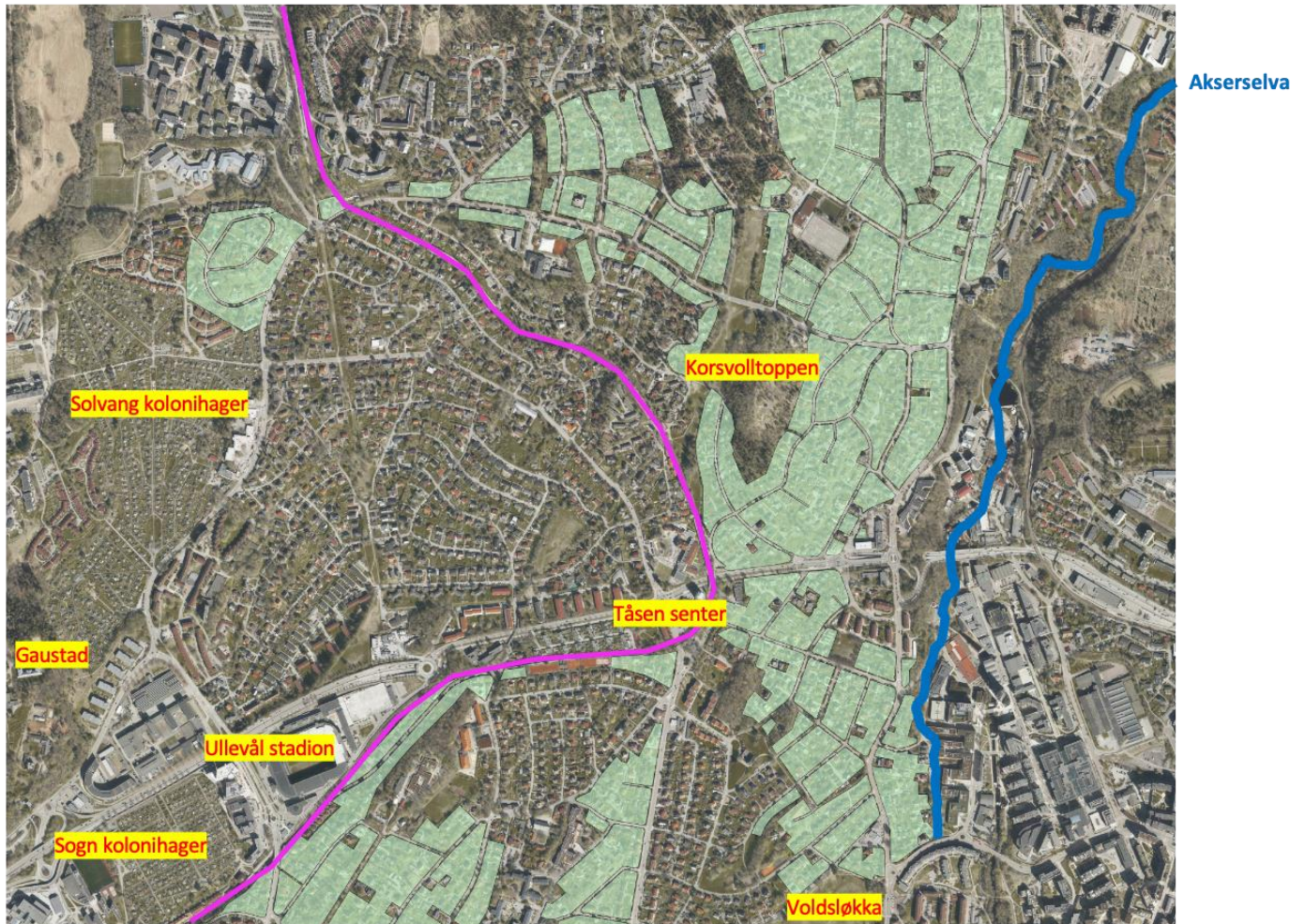


Innspill til endringer av Småhusplanen

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-5190)

Linje 5 til Sognsvann



BNSTs område med småhusområder markert med grønn farge Kilde: PBE Saksinnsyn m/markeringsoverlegg

1. Overordnet vurdering	4
2. Hva har vi lært av dagens småhusplan.....	5
3. Hva bør forbedres	7

1. Overordnet vurdering	4
1.1 Det som er bra i den nye planen	4
1.2 Det vi fortsatt er bekymret for	4
Hovedbudskap.....	5
2. Hva har vi lært av dagens småhusplan.....	5
2.1 Planens intensjoner har ofte ikke blitt oppfylt.....	5
2.2 Gradvis nedbygging av grønnstrukturen	6
2.3 Husene blir stadig større	6
2.4 Takterrasser som omgår planens intensjoner.....	6
2.5 Terrengtilpasning fungerer ikke godt nok	7
2.6 Håndheving og etterlevelse.....	7
3. Hva bør forbedres	7
3.1 Grønnstruktur.....	7
3.2 Terreng	8
3.3 Trær	8
3.4 Arkitektur.....	9
3.5 Takterrasser	9
3.6 Utnyttelsesgrad	9
3.7 Dispensasjoner	10
3.8 Byggesaksbehandling	10
3.9 Ulovlige tiltak og etterlevelse.....	10
3.10 Småhusområdenes randsoner må også beskyttes.....	10
4. Våre anbefalinger	11

Sammendrag

Småhusområdene er en av Oslos viktigste kvaliteter. De utgjør store kulturhistoriske, landskapsmessige og miljømessige verdier og gir byen identitet gjennom grønne hager, store trær, variert terreng og bebyggelse tilpasset omgivelsene. Samtidig står disse områdene overfor en betydelig utbyggingspress.

Berg, Nordberg, Sogn og Tåsen Vel (BNST) representerer et av Oslos største sammenhengende småhusområder og har gjennom mange år fulgt et stort antall byggesaker og reguleringsprosesser. Vårt høringsinnspill bygger derfor både på planfaglige vurderinger og på omfattende erfaringer med hvordan dagens småhusplan har fungert i praksis.

BNST støtter hovedretningen i den reviderte småhusplanen. Vi mener planforslaget representerer en klar forbedring gjennom sterkere vern av grønnstruktur, lavere utnyttelsesgrad, bedre bestemmelser om terreng og trær, samt større vekt på arkitektonisk kvalitet og stedstilpasning. Dette er viktige grep som kan bidra til å styrke vernet av Oslos småhusområder.

Samtidig viser våre erfaringer at utfordringene ikke først og fremst har ligget i planens målsettinger, men i hvordan bestemmelsene har fungert i praksis. Gjennom mange byggesaker har vi sett at uklare regler, utilsiktede virkninger og varierende håndheving har ført til utvikling som ofte har vært i strid med planens intensjoner. Resultatet har blant annet vært gradvis nedbygging av grønnstruktur, omfattende terrenginngrep, stadig større og mer dominerende bygningsvolumer, etablering av store takterrasser med uheldige konsekvenser for nabolagene og manglende oppfølging av ulovlige tiltak.

Vår viktigste erfaring er at en reguleringsplan bare fungerer dersom bestemmelsene er enkle å forstå, enkle å praktisere og enkle å håndheve. En plan som åpner for omfattende skjønn, ulik praksis eller kreative omgåelser vil over tid svekke både tilliten til regelverket og muligheten til å bevare småhusområdenes kvaliteter.

Gjennom dette høringsinnspillet vurderer BNST planforslaget ut fra ett gjennomgående spørsmål: Vil de nye bestemmelsene faktisk gi den utviklingen kommunen ønsker? Vi peker på erfaringene fra dagens plan, identifiserer hvor det har oppstått et gap mellom intensjon og virkelighet, og foreslår konkrete forbedringer som kan gjøre regelverket mer robust og mer treffsikkert.

Våre hovedanbefalinger kan oppsummeres i tre overordnede mål:

- **Styrke vernet av uteområdene** gjennom bedre bevaring av grønnstruktur, naturlig terreng og eksisterende trær.
- **Sikre bedre kvalitet på ny bebyggelse** gjennom bestemmelser som begrenser dominerende bygningsvolumer, reduserer uheldige takterrasser og stiller høyere krav til arkitektonisk tilpasning.
- **Skape en reguleringsplan som fungerer i praksis** gjennom enklere og tydeligere bestemmelser, en restriktiv dispensasjonspraksis og mer konsekvent oppfølging av ulovlige tiltak.

Vi mener den reviderte småhusplanen er et viktig skritt i riktig retning. Samtidig bør revisjonen brukes til å ta lærdom av erfaringene fra dagens plan. Bare dersom bestemmelsene gir den utviklingen de er ment å styre, kan småhusplanen bli et effektivt verktøy for å bevare Oslos småhusområder for kommende generasjoner.

En god småhusplan kjennetegnes ikke av hvor mange bestemmelser den inneholder, men av om bestemmelsene faktisk bevarer de kvalitetene planen er ment å beskytte.

1. OVERORDNET VURDERING

Berg, Nordberg, Sogn og Tåsen Vel (BNST) er en av Oslos største og eldste velforeninger. Vårt formål er «til fellesskapets beste», og vi arbeider for å bevare og videreutvikle områdenes kvaliteter som gode steder å bo, leve og vokse opp.

En stor del av vårt område omfattes av Småhusplanen. Her finnes noen av Oslos mest verdifulle småhusmiljøer, med etablerte hager, store trær, variert topografi og en bebyggelsesstruktur som har utviklet seg over lang tid. Disse kvalitetene er viktige både for lokalmiljøet og for Oslo som helhet.

Gjennom en årrekke har vi fulgt et stort antall byggesaker og reguleringsprosesser. Vi har bistått beboere, gitt høringsuttalelser og hatt en omfattende dialog med Plan- og bygningsetaten og politiske myndigheter. Dette har gitt oss et godt grunnlag for å vurdere hvordan dagens småhusplan fungerer i praksis.

Vårt høringsinnspill bygger derfor ikke bare på planfaglige vurderinger, men også på konkrete erfaringer fra hvordan bestemmelsene har blitt tolket, praktisert og håndhevet gjennom mange år.

Vår visjon er en småhusplan som gjør det mulig å utvikle boliger av høy kvalitet, samtidig som de grønne, landskapsmessige og kulturhistoriske verdiene som kjennetegner Oslos småhusområder bevares og styrkes. En god småhusplan skal være enkel å forstå, enkel å håndheve og gi like resultater over tid.

1.1 Det som er bra i den nye planen

Vi mener den reviderte småhusplanen representerer en klar forbedring sammenlignet med dagens plan. Vi støtter særlig kommunens ambisjon om å styrke vernet av småhusområdenes grønne kvaliteter og redusere den gradvise nedbyggingen av disse områdene.

Vi er spesielt positive til at planforslaget legger opp til:

- sterkere vern av grønnstruktur og vegetasjon
- lavere utnyttelsesgrad og mindre press på småhustomtene
- tydeligere bestemmelser om bevaring av trær
- større vekt på terrengtilpasning
- høyere krav til arkitektonisk kvalitet og stedstilpasning
- klarere reguleringsbestemmelser som kan gi mer forutsigbar saksbehandling.

Vi oppfatter dette som viktige forbedringer som følger opp kommunens mål om å sikre en mer bærekraftig utvikling av Oslos småhusområder.

1.2 Det vi fortsatt er bekymret for

Samtidig mener vi at planforslaget ikke fullt ut løser de utfordringene vi har erfart gjennom snart tjue år med dagens småhusplan.

Etter vår vurdering har den største utfordringen ikke vært mangel på bestemmelser, men at flere av bestemmelsene har vært:

- vanskelige å forstå
- vanskelige å tolke
- vanskelige å kontrollere
- vanskelige å håndheve.

Dette har i mange tilfeller ført til ulik praksis, omfattende diskusjoner om regelverksforståelse og løsninger som samlet sett har vært i strid med planens overordnede mål.

Vi har blant annet sett:

- en gradvis reduksjon av grønnstruktur
- omfattende terrenginngrep
- nye bygg med større volum enn områdenes karakter tilsier
- takterrasser og andre løsninger som utnytter regelverket på en måte som ikke var tilsiktet
- varierende oppfølging av ulovlige tiltak og avvik fra gitte tillatelser.

Vi mener derfor at revisjonen av småhusplanen ikke bare må forbedre enkeltbestemmelser, men også sikre at regelverket blir enklere å praktisere og mer konsekvent å håndheve.

Hovedbudskap

Gjennom hele dette høringsinnspillet vurderer vi planforslaget ut fra fire enkle spørsmål:

1. **Hva ønsket kommunen å oppnå?**
2. **Hva har erfaringene fra dagens småhusplan vist?**
3. **Hvorfor har det oppstått avvik mellom mål og praksis?**
4. **Hvordan kan bestemmelsene forbedres slik at de gir ønsket effekt?**

Vi mener dette er den mest konstruktive tilnærmingen til revisjonen. Småhusplanens kvalitet bør ikke først og fremst måles i hvor mange bestemmelser den inneholder, men i om den faktisk bidrar til å bevare de kvalitetene som gjør Oslos småhusområder unike.

2. HVA HAR VI LÆRT AV DAGENS SMÅHUSPLAN

Småhusplanen har vært et sentralt styringsverktøy for utviklingen av Oslos småhusområder i snart tjue år. Gjennom denne perioden har BNST fulgt et stort antall byggesaker i vårt område og hatt omfattende dialog med både beboere og Plan- og bygningsetaten.

BNST har gjennom snart to tiår avgitt et stort antall høringsuttalelser, fulgt flere hundre byggesaker og hatt løpende dialog med Plan- og bygningsetaten om utviklingen av småhusområdene.

Vår erfaring er at dagens plan i mange tilfeller ikke har oppnådd de målene den var ment å ivareta. Dette skyldes ikke først og fremst manglende ambisjoner, men at flere bestemmelser har vært uklare, gitt utilsiktede insentiver eller vært vanskelige å håndheve i praksis.

Konsekvensen er at den samlede utviklingen mange steder har gått i retning av større bygningsvolumer, mindre grøntarealer og svakere landskaps- og bomiljøkvaliteter enn det planen var ment å sikre.

Vi mener derfor at revisjonen av småhusplanen må ta utgangspunkt i erfaringene fra dagens plan og sikre at de nye bestemmelsene faktisk gir de resultatene kommunen ønsker.

2.1 Planens intensjoner har ofte ikke blitt oppfylt

Dagens småhusplan har hatt gode mål om å bevare småhusområdenes karakter, sikre grønne kvaliteter og legge til rette for en skånsom utvikling. Samtidig viser erfaringene fra de siste årene at det i mange byggesaker har oppstått et betydelig gap mellom planens intensjoner og den faktiske utviklingen.

I praksis har regelverket åpnet for løsninger som samlet gir større og mer dominerende bygninger enn mange opplever at planen var ment å tillate. Dette gjelder særlig der flere bestemmelser kan kombineres på en måte som øker byggenes samlede volum uten at enkeltbestemmelsene nødvendigvis brytes.

Vi mener derfor at bestemmelsene i større grad må vurderes ut fra hvilken samlet effekt de gir på områdenes karakter, ikke bare om hvert enkelt krav isolert sett er oppfylt.

2.2 Gradvis nedbygging av grønnstrukturen

Den største endringen i småhusområdene har ikke skjedd gjennom noen få store utbyggingsprosjekter, men gjennom et stort antall mindre tiltak over lang tid.

For hver eiendom som bygges ut reduseres ofte de grønne kvalitetene noe. Ett enkelt prosjekt kan fremstå som moderat, men den samlede effekten blir betydelig når dette gjentas over hundrevis av eiendommer.

BNST har særlig registrert:

- redusert vegetasjon og færre større trær
- mindre sammenhengende hagearealer
- økt andel harde og tette flater
- dårligere leveområder for fugler og annet biologisk mangfold
- økte utfordringer knyttet til overvann
- mindre luft og avstand mellom bebyggelsen.

Denne gradvise nedbyggingen er vanskelig å reversere. Nettopp derfor må småhusplanen legge større vekt på den samlede utviklingen enn på hvert enkelt tiltak isolert.

2.3 Husene blir stadig større

Et gjennomgående trekk ved utviklingen er at nye boliger ofte oppleves betydelig mer dominerende enn bebyggelsen de erstatter.

Dette handler ikke nødvendigvis om økt byggehøyde. Like viktig er at bygningene blir bredere, lengre og får større samlet volum. Samtidig utnyttes tomtene ofte langt mer intensivt enn tidligere.

Resultatet er at den åpne småhuskarakteren gradvis svekkes. Flere steder fremstår ny bebyggelse som massiv og dominerende i forhold til omkringliggende hus, selv om prosjektet isolert sett kan tilfredsstille planens bestemmelser.

Vi mener at planen i større grad må styre byggenes opplevde volum og visuelle virkning, ikke bare tekniske mål som BYA og høyde.

2.4 Takterrasser som omgår planens intensjoner

Et av de tydeligste eksemplene på utilsiktede konsekvenser er utviklingen av store takterrasser.

Dagens bestemmelser har i praksis gitt sterke insentiver til å etablere flate tak med store oppholdsarealer. Kombinert med at takterrasser kan inngå i beregningen av grøntareal, har dette mange steder gitt løsninger som verken styrker grønnstrukturen eller småhusområdenes karakter.

Store takterrasser medfører ofte:

- økt innsyn mot naboeiendommer
- større visuell dominans
- økt bruk av høye rekkverk og tekniske installasjoner
- dårligere arkitektonisk tilpasning
- mindre sammenhengende vegetasjon på bakkenivå.

Etter vår vurdering illustrerer dette hvordan enkeltbestemmelser kan gi resultater som er i strid med planens overordnede mål.

2.5 Terrengetilpasning fungerer ikke godt nok

Småhusområdenes karakter er nært knyttet til naturlige terrengformer.

Likevel har BNST gjennom en rekke byggesaker registrert omfattende terrengbearbeiding med store skjæringer, høye støttemurer, betydelige oppfyllinger og kunstig planering av tomter.

Slike inngrep endrer områdenes landskapskarakter og kan gi betydelige konsekvenser både for vegetasjon, overvannshåndtering og naboeiendommers kvaliteter.

Vi mener derfor at terrengetilpasning må gis langt større vekt enn i dagens praksis, og at bestemmelsene må utformes slik at naturlige terrengformer i størst mulig grad bevares.

2.6 Håndheving og etterlevelse

Selv de beste reguleringsbestemmelser har begrenset verdi dersom de er vanskelige å praktisere eller kontrollere.

BNST har gjennom mange byggesaker erfart at flere bestemmelser har vært krevende å tolke og håndheve. Dette har bidratt til ulik praksis, omfattende diskusjoner om regelverksforståelse og tilfeller der ferdige bygg ikke fullt ut samsvarer med det som ble lagt til grunn ved godkjenningen.

Vi ønsker ikke å rette kritikk mot enkeltpersoner eller enkeltavgjørelser. Utfordringen ligger først og fremst i at enkelte bestemmelser er så komplekse eller skjønnspregede at de blir vanskelige å følge opp på en konsekvent måte.

En reguleringsplan bør derfor bygge på bestemmelser som er:

- enkle å forstå
- enkle å dokumentere
- enkle å kontrollere
- enkle å håndheve.

Det er først når disse fire forutsetningene er oppfylt at planen kan fungere som et effektivt styringsverktøy og gi den forutsigbarheten både naboer, tiltakshavere og kommunen er tjent med.

3. HVA BØR FORBEDRES

Selv om Vi mener den reviderte småhusplanen representerer en klar forbedring sammenlignet med dagens plan, viser erfaringene fra byggesaksbehandlingen at enkelte bestemmelser fortsatt bør styrkes eller presiseres.

Målet bør være en reguleringsplan som ikke bare uttrykker gode intensjoner, men som også er enkel å forstå, enkel å håndheve og gir den utviklingen kommunen faktisk ønsker.

3.1 Grønnstruktur

Hva sier planforslaget?

Planforslaget styrker vern av vegetasjon og ubebygde arealer gjennom lavere utnyttelse, strengere bestemmelser om terreng og vegetasjon og økte krav til grønnstruktur. Dette følger opp bystyrets mål om å redusere fortetting og bevare småhusområdenes grønne kvaliteter.

Vurdering

BNST støtter denne retningen fullt ut.

Vår erfaring er imidlertid at den største utfordringen ikke er de store utbyggingene, men den gradvise reduksjonen av grønnstruktur gjennom mange små tiltak. Hver enkelt byggesak kan fremstå som moderat, men den samlede effekten over tid er betydelig.

Små reduksjoner i hagearealer, økt andel harde flater og færre større trær fører gradvis til:

- redusert biologisk mangfold
- dårligere overvannshåndtering
- mindre klimademping
- svakere landskapskvaliteter
- mindre luft mellom husene.

Det er derfor viktig at bestemmelsene vurderes ut fra den samlede utviklingen de skaper.

Anbefaling

- at bestemmelsene i enda større grad sikrer sammenhengende grønne arealer
- at dispensasjoner som reduserer grønnstruktur praktiseres svært restriktivt
- at planens bestemmelser i større grad vurderer den kumulative effekten av mange små inngrep.

3.2 Terreng

Hva sier planforslaget?

Planforslaget legger større vekt på terrengtilpasning og begrensnings av terrenginngrep.

Vurdering

Vi mener dette er en viktig forbedring.

Samtidig viser erfaringene at mange nye prosjekter fortsatt innebærer betydelige skjæringer, støttemurer og oppfyllinger som endrer tomtens opprinnelige karakter.

Naturlige terrengformer er en viktig del av småhusområdenes identitet. Når terrenget planeres, mister områdene noe av sitt særpreg samtidig som overvannshåndteringen blir dårligere.

Anbefaling

- strengere begrensninger på terrenginngrep
- lavere maksimal høyde på støttemurer
- større krav om å bevare naturlige terrengformer
- at terrengendringer vurderes samlet sammen med byggets visuelle virkning.

3.3 Trær

Hva sier planforslaget?

Planforslaget styrker trevernet gjennom tydeligere bestemmelser og strengere krav til bevaring.

Vurdering

Vi mener dette er blant de viktigste forbedringene i den nye planen.

Store trær representerer betydelige natur-, klima- og landskapsverdier som det tar mange tiår å erstatte. Erfaringene viser imidlertid at trær ofte forsvinner indirekte gjennom byggearbeider eller gradvis svekkes etter inngrep i rotsonen.

Trevern handler derfor ikke bare om å hindre felling, men også om å beskytte trær gjennom hele byggeprosessen.

Anbefaling

- tydeligere krav til vern av rotsoner
- strengere dokumentasjon ved søknad om trefelling
- krav om uavhengig faglig vurdering ved felling av større trær
- sterkere oppfølging dersom trær fjernes ulovlig.

3.4 Arkitektur

Hva sier planforslaget?

Planen stiller større krav til arkitektonisk kvalitet og tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Vurdering

BNST støtter denne utviklingen.

Likevel ser vi fortsatt mange prosjekter som følger planens tekniske krav, men som samlet fremstår som vesentlig mer dominerende enn den omkringliggende bebyggelsen.

God arkitektur handler ikke bare om materialvalg eller takvinkel, men om proporsjoner, volum, plassering og samspill med omgivelsene.

Anbefaling

- større vekt på byggenes opplevde volum
- bedre vurdering av nabobebyggelse
- sterkere krav til stedstilpasning
- at arkitektur vurderes helhetlig og ikke bare mot enkeltbestemmelser.

3.5 Takterrasser

Hva sier planforslaget?

Planforslaget viderefører regulering av takterrasser, men med enkelte presiseringer.

Vurdering

Vi mener takterrasser fortsatt representerer en av planens svakheter.

Store takterrasser kan gi betydelige konsekvenser for innsyn, privatliv og områdenes karakter. Samtidig har dagens bestemmelser gitt sterke insentiver til å etablere flate tak med store oppholdsarealer.

Dette er etter vår vurdering ikke i samsvar med småhusområdenes opprinnelige karakter.

Anbefaling

- strengere begrensninger på takterrasser
- tydeligere krav til plassering og størrelse
- at takterrasser ikke skal kunne erstatte ordinære uteoppholdsarealer på terreng.

3.6 Utnyttelsesgrad

Hva sier planforslaget?

Planen reduserer tillatt utnyttelse sammenlignet med dagens småhusplan.

Vurdering

BNST støtter redusert utnyttelsesgrad.

Likevel viser erfaringene at samlet bygningsvolum ofte blir større enn mange forventer. Flere bestemmelser kan kombineres slik at resultatet blir betydelig mer dominerende enn planens intensjon.

Anbefaling

- større fokus på samlet bygningsvolum
- vurdering av faktisk visuell dominans
- at planen styrer hvordan bygg oppleves, ikke bare tekniske beregninger.

3.7 Dispensasjoner

Hva sier planforslaget?

Planen skal gi tydeligere bestemmelser og redusere behovet for dispensasjoner.

Vurdering

Vi mener dette er avgjørende.

Hyppige dispensasjoner svekker både forutsigbarheten og tilliten til reguleringsplanen. Dersom dispensasjon blir en normal løsning, mister planen gradvis sin funksjon som styringsverktøy.

Anbefaling

- en mer restriktiv dispensasjonspraksis
- tydeligere begrunnelse når dispensasjoner gis
- større vekt på presedensvirkning.

3.8 Byggesaksbehandling

Hva sier planforslaget?

Planen legger opp til tydeligere bestemmelser og enklere byggesaksbehandling.

Vurdering

BNST støtter denne målsettingen.

Reguleringsbestemmelsene bør være så presise at de gir lik praksis uavhengig av saksbehandler og reduserer behovet for omfattende skjønn.

Anbefaling

- enklere og mer målbare bestemmelser
- bedre kontrollrutiner
- økt bruk av stedlige tilsyn
- bedre oppfølging av gjennomførte tiltak.

3.9 Ulovlige tiltak og etterlevelse

Hva sier planforslaget?

Planen inneholder reguleringsbestemmelser, men forutsetter at disse følges opp gjennom ordinær byggesaksbehandling og tilsyn.

Vurdering

En reguleringsplan fungerer bare dersom overtredelser faktisk får konsekvenser.

Dersom ulovlige tiltak blir stående eller i ettertid godkjennes gjennom dispensasjon, svekkes både planens autoritet og innbyggernes tillit til regelverket. For tiltakshavere som følger reglene, kan dette oppleves som urimelig.

Vi mener derfor at håndheving må ses som en integrert del av reguleringsplanens virkemidler, ikke bare som et spørsmål om etterfølgende tilsyn.

Anbefaling

- økt prioritering av tilsyn med tiltak i småhusområdene
- rask oppfølging av ulovlige tiltak
- konsekvent bruk av pålegg om retting der regelverket er brutt
- offentlig rapportering om tilsyn og oppfølging, slik at regelverket praktiseres åpent og forutsigbart.

3.10 Småhusområdenes randsoner må også beskyttes

Vernet av småhusområdenes kvaliteter kan ikke avgrenses strengt til eiendommer som ligger innenfor småhusplanens geografiske grense. Høy og tett bebyggelse umiddelbart inntil et småhusområde kan ha stor innvirkning på områdets karakter, landskapsvirkning, solforhold og bokvalitet, og dermed svekke de samme kvalitetene som småhusplanen skal ivareta.

BNST mener derfor at kommunen må sikre gode overganger mellom småhusområdene og omkringliggende utbyggingsområder. Ved planlegging og regulering i randsonene bør det stilles særskilte krav til blant annet byggehøyder, volum, avstand og terrengtilpasning.

Sognsveien 75 ved Sogn hageby illustrerer problemstillingen. Den høye bebyggelsen får en betydelig visuell virkning inn mot det omkringliggende småhusområdet. Etter vårt syn viser dette behovet for at hensynet til småhusområdenes karakter også må inngå tydelig i vurderingen av utbygging på tilgrensende arealer.

4. Våre anbefalinger

Vi mener den reviderte småhusplanen er et viktig skritt i riktig retning. Erfaringene fra dagens plan viser imidlertid at gode intensjoner ikke er tilstrekkelige dersom bestemmelsene er vanskelige å forstå, vanskelige å håndheve eller gir utilsiktede konsekvenser.

Våre anbefalinger bygger på mange års erfaring fra byggesaker i småhusområdene. De har ett overordnet mål: å sikre at småhusplanen faktisk gir den utviklingen kommunen ønsker – med bedre vern av grønnstruktur, høyere arkitektonisk kvalitet og større forutsigbarhet for både innbyggere, tiltakshavere og kommunen.

Vår Anbefaling		Dette vil bidra til
1. Bevare grønnstruktur og landskap		
1.1	Bevar mer sammenhengende grønnstruktur på den enkelte tomt	Sikrer biologisk mangfold, bedre overvannshåndtering og bevarer småhusområdenes grønne karakter
1.2	Styrk vernet av eksisterende trær gjennom hele byggeprosessen	Bevarer etablerte naturverdier og hindrer gradvis tap av store trær
1.3	Begrens terrenginngrep og still strengere krav til terrengtilpasning	Reduserer landskapsinngrep, støttemurer og oppfyllinger og ivaretar naturlige terrengformer
2. Sikre tilpasset bebyggelse og bokvalitet		
2.1	Stram inn bestemmelsene for takterrasser og vurder deres samlede virkning på nabolaget	Reduserer innsyn, visuell dominans og løsninger som svekker småhusområdenes karakter.
2.2	Legg større vekt på bygningenes samlede volum og arkitektoniske tilpasning	Gir ny bebyggelse som harmonerer bedre med eksisterende omgivelser
2.3	La planens intensjon styre den faktiske bebyggelsen – ikke bare tekniske måltall	Hindrer at kombinasjoner av regler gir vesentlig større bygg enn planens intensjon
2.4	Småhusområdenes randsoner må beskyttes Områder hvor det tillates vesentlig høyere utnyttelse, men som ligger inntil småhusområder må særlig sikre en god overgang til småhusbebyggelse ved å dempe høyder og volumer og sikre tilstrekkelig avstand	Et småhusområde kan miste sol, utsyn, landskapskarakter og opplevelsen av åpenhet selv om selve utbyggingen skjer noen meter utenfor planens grense.
3. Forenkle og styrke saksbehandling og oppfølging		
3.1	Forenkle og presiser bestemmelsene slik at de blir enklere å forstå og praktisere	Gir mer forutsigbar byggesaksbehandling og likere praksis.
3.2	Utform bestemmelsene slik at de er enkle å kontrollere og håndheve	Styrker planens gjennomførbarhet og reduserer behovet for skjønn og dispensasjoner
3.3	Prioriter tilsyn og oppfølging av ulovlige tiltak	Øker tilliten til regelverket og sikrer likebehandling
3.4	Praktiser dispensasjoner restriktivt og vurder alltid den samlede presedensvirkningen	Bevarer reguleringsplanens autoritet og hindrer gradvis uthuling av bestemmelsene

Småhusområdene er blant Oslos viktigste bomiljøer. De representerer betydelige kulturhistoriske, landskapsmessige og miljømessige verdier, samtidig som de gir byen identitet, biologisk mangfold og gode oppvekstmiljøer.

Vi mener den reviderte småhusplanen har en tydeligere retning enn dagens plan og støtter kommunens mål om å redusere uheldig fortetting, styrke grønnstrukturen og bevare småhusområdenes særpreg. Erfaringene fra de siste årene viser imidlertid at planens kvalitet ikke bare avgjøres av intensjonene, men av hvordan bestemmelsene fungerer i praksis.

En god reguleringsplan må være presis, robust og mulig å håndheve. Den må gi like resultater over tid, uavhengig av hvem som søker, hvem som behandler saken og hvilke tolkninger som legges til grunn. Bare da kan planen sikre den langsiktige utviklingen kommunen og innbyggerne ønsker.

BNST håper våre erfaringer fra praktisk oppfølging av byggesaker kan bidra til en småhusplan som gir større forutsigbarhet, høyere kvalitet og et varig vern av Oslos småhusområder.

Småhusplanen skal ikke bare regulere enkeltprosjekter. Den skal sikre at summen av tusenvis av små beslutninger over tid fortsatt gir Oslo de grønne, åpne og karaktersterke småhusområdene byen er kjent for.