



www.uhf-oslo.no

UTVALGET FOR HARMONISK FORTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE

V/ leder Kjell Fr. Jacobsen, Røaveien 27, 0752 Oslo

e-mail: post@uhf-oslo.no - Tlf. 2250 9166

Organisasjonsnummer 986 975 623

Årsmelding for UHF 2007

Styre / arbeidsutvalg

UHF's styre har i 2007 bestått av:

Kjell Fr. Jacobsen, leder
Stig Nielsen, nestleder
Thor Petter Christoffersen, kasserer
Christian Roscher-Nielsen
Torkild Thurmann-Moe
Sigrid Torjusson
Erik Akre
Thorhild Berg

Veilederen til den nye Småhusplanen

Oppfølging av veilederen til den nye Småhusplanen ble en av hovedaktivitetene i 2007. UHF har gjennom flere år deltatt i referansegruppen som ble oppnevnt av bystyret for å utarbeide forslag til ny veileder sammen med representanter fra Plan- og bygningsetaten (PBE), byantikvaren, arkitekter, utbyggere og Fortidsminneforeningen..

Det har vært til dels store meningsforskjeller i gruppen der UHF har vært en pådriver for å oppnå en veileder som var så klar og entydig som mulig slik at skjønn ble redusert til et minimum, slik bystyret forutsatte.

I februar tok UHF initiativet til et møte med byrådsledelsen for å foreslå forbedringer i etatens endelige forslag som ville gjøre veilederen mer entydig og dermed skape størst mulig forutsigbarhet for alle brukere.

Behandlingen av veilederen i Byrådet resulterte i at UHF i stor grad fikk medhold i sine forslag. Ikke minst var det viktig at Byutviklingskomitéens flertallsmerknader i forbindelse med bystyrebehandlingen av Småhusplanen ble inntatt i veilederen. Slike merknader er nemlig å anse som politiske føringer for etatens praktisering av bestemmelsene. I august hadde UHF også møte med Byutviklingskomitéens arbeidsutvalg hvor vi anbefalte godkjenning av byrådets forslag.

Veilederen ble senere i august endelig godkjent av Byutviklingskomitéen hvor flere politikere uttrykte stor tilfredshet med kvalitet og arbeidsinnsats som var blitt nedlagt. Både veilederen og reguleringsbestemmelsene for Småhusplanen er tilgjengelig på PBEs nettsider.

Oppfølging av den nye Småhusplanens praktisering

Som kjent ble den nye Småhusplanen godkjent 15.3.2006. Til tross for at PBE allerede i 2003 ble pålagt å innføre "innskjerpet praktisering" av de daværende bestemmelsene, viste erfaringene dessverre en praktisering som i stor grad ikke samsvarte med disse og de politiske intensjoner i dem. Denne utviklingen førte til en utvanning av særpreg og biologisk mangfold i mange småhusområder og en rekke eksempler på uharmonisk og utilpasset bebyggelse. UHF's mening er at dette brøt med pålegget om innskjerpet praktisering og Plan- og bygningslovens § 74, 2 (skjønnhetsparagrafen) og tilhørende veileder H-7/97. Antallet områder som fortsatt kunne karakteriseres som helt ensartede i bebyggelsesstruktur og utforming, ble drastisk redusert.

På denne bakgrunn har UHF lagt vekt på å følge med på etatens praktisering av den nye Småhusplanen og veilederen til denne. Dessverre avdekket UHF i løpet av sommeren flere rammetillatelser med klare brudd på bestemmelsene. Dokumentasjon på disse bruddene ble fremlagt i møte med byrådsledelsen i august. Dokumentasjonen viste at etatens beskrivelse av nærområdene ofte var misvisende, tilpasningskravene oversett og begrunnelsen for etatens vedtak meget mangelfulle og upresise.

UHF's dokumentasjon resulterte senere på høsten i skriftlig pålegg fra byråden til etaten om å skjerpe praktiseringen med bl.a. sterkere vekt på krav til strøkstilpasning og oppsyn med ulovlige terrengoppfyllinger. Det ble videre presisert at etatens begrunnelser måtte bli langt mer presise. Byråden fikk også støtte for dette synet fra medlemmer av Byutviklingskomitéen som viste til bystyrevedtaket til ny Småhusplan.

For UHF var det gledelig at byråden i mediaintervju ga uttrykk for anerkjennelse for UHF's virksomhet som "vaktbikkje" for å se til at Småhusplanens bestemmelser og politiske intensjoner ble etterlevet.

Møteaktiviteter, debatter og avispolemikk

UHF har også i 2007 vært aktiv deltaker i møter og debatter. Blant annet ble vi i april invitert av byrådet til debattmøte om Småhusplanens veileder sammen med alle velforeningene i byen. UHF uttrykte til-



fredshet med den nye veilederen som etter omfattende gjennomganger, aller mest på det politiske plan, var blitt langt mer konkret, slik bystyrevedtaket forutsatte.

UHF var også involvert i flere avispolemikker. Debatten toppet seg i oktober med et større møte i Norsk Form med byråden, arkitekter, PBE og UHF. Enkelte arkitekter mener Småhusplanen er for streng og trenger revidering, noe byråden klart avviste.

Et møte i desember med arkitekt Kim Skaara, bekreftet også dette. Fjerning av en rekke begrep som gjør planen mest mulig konkret og forutsigbar ville fullstendig tilsidesette målsetningen i Kommuneplanen og bystyrets Småhusplanevedtak om bevaring av småhusområdenes særpreget og kulturelle spor.

Deltakelse i byggesaker av prinsipiell art

UHF har funnet det riktig å engasjere seg noe i byggesaker av mer prinsipiell art for å hindre at det skapes presedens for tiltak som er i strid med Småhusplanen og dens politiske intensjoner. Det er gledelig å observere at den rådgivning UHF har gitt har bidratt til at beboere i flere saker har fått medhold i sitt engasjement mot utilpasset ny bebyggelse.

Fylkesmannens opphevelse av plan- og bygningsetatens vedtak

Det bekymrer UHF at Fylkesmannen i fire saker har opphevet vedtak der PBE har avvist utbyggere på grunn av manglende tilpasning til eksisterende bebyggelse. UHF er enig i at etatens begrunnelser kan være mangelfulle, men finner det nødvendig å reagere når Fylkesmannen griper i inn i det kommunale selvstyre med hensyn til skjønnsutøvelse.

Problemet opptar tydeligvis også byråd og bystyrepolitikere uten at saken foreløpig er avklart. UHF følger med i saken.

Ny, revidert veileder for naboer ved nabovarsling

KontaktUtvalget for Velforeninger i Oslo (KUV), utarbeidet i 2004 en veileder for naboer og velforeninger som blir berørt av regulerings- og byggesaker. Denne veilederen er nå under revisjon av UHF og KUV i samarbeid. Svarfrist for nabovarsel er kun 14 dager og svært mange har liten kjennskap til gjeldende regelverk og til hvordan man bør opptre i slike situasjoner.

Samarbeidet med KUV forøvrig

Samarbeidet med KUV var også i 2007 meget bra og KUVs styre har på en meget konstruktiv måte deltatt med viktige innspill til møter med politikere og har bidratt betydelig til de resultater UHF har oppnådd.

Planene fremover

UHF har til hensikt fortsatt å følge med på PBEs praktisering av den nye småhusplanen slik at denne blir etterlevet i samsvar med politikernes intensjoner. UHF vil drøfte nærmere i hvilken grad Utvalget bør involvere seg i andre viktige saker som kan påvirke utviklingen i småhusområdene. Vi tenker bl. a. på varslet strategi som innebærer tettere og høyere bebyggelse i områder som utpekes som kommunikasjonsknutepunkter, dvs. områder med "bymessig fortetting. Her kan småhusområder som ligger tett opp til slike være utsatte og det vil være viktig å følge opp arbeidet med slike planer.

UHF har også planer om en egen UHF brosjyre som gir nærmere informasjon om Utvalgets bakgrunn, erfaringer, holdning til fortettingen i småhusområdene og lovverkets rammebetingelser.

Valg /styresammensetning

UHF anser at hovedjobben bak etableringen er fullført, men innser at videre eksistens på siden av, men i tett samarbeid med KUV, er påkrevet. UHF ser ikke behov for revitalisering av styret, men snarere at en kontinuitet er hensiktsmessig. Det trekkes imidlertid på styremedlemmer og andre i den grad man ser behov for det.

Regnskap

Balanse pr. 26.03.08		
	Inn	Ut
Saldo 06.05.07	3 791,27	
Kontingenter	0,00	
Hjemmesider	0,00	797,50
Gebyrer og renter	7,95	8,00
Kopiering	0,00	2 279,00
Saldo 26.03.08	0,00	714,72
SUM	3 799,22	3 799,22