



# UTVALGET FOR HARMONISK FORTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE

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

e-mail: [post@uhf-oslo.no](mailto:post@uhf-oslo.no) - Tlf. 2250 9166

[www.uhf-oslo.no](http://www.uhf-oslo.no)

Organisasjonsnr.: 986 075 623

Kontonr.: 6219.05.94055

## Årsmelding for 2010

### Styresammensetning:

Kjell Fr. Jacobsen, leder  
Stig Nielsen, nestleder  
Thor Petter Christoffersen, kasserer

Sigrd Torjusson  
Christian Roscher-Nielsen

Anne Haarberg  
Torkild Thurmann-Moe

### UHF i 2010

2010 har på nytt vært et aktivt år for UHF. En stor del av aktivitetene relaterer seg til oppfølging av Plan- og bygningsetatens (PBE) forslag til endringer i Småhusplanen. Men UHF har også, i samarbeid med den lokale velsammenslutning, vært engasjert i PBEs forslag til revidert reguleringsplan for Nordstrandskråningen, og dessuten gitt innspill i Norsk Institutt for By - og Regionplanlegging, (NIBR) kartlegging av allmennhetens medvirkning og innflytelse i offentlig planarbeide.

### Småhusplanen

Bakgrunnen for det politiske vedtaket om endringer i Småhusplanen som kom høsten 2009 var Fylkesmannens mange opphevelser av kommunale vedtak i byggesaker. Hensikten med endringene, som først og fremst gjaldt § 6, 7 og 10, skulle derfor være å få mer presise bestemmelser og dermed oppnå forenklet saksbehandling. Det ble presisert at politiske intensjoner med Småhusplanen lå fast. UHF deltok på flere møter sammen med andre grupper i PBE våren 2010 før forslaget ble lagt ut på høring. Forslaget inneholdt forbedringer med hensyn til bl.a. definisjon av "nærrområde", maksimalandeler for ugjenomtregelige overflater og for underjordiske anlegg og at ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terreng.

§ 7 "Utforming" vil, om vedtatt, bli et tilbakeskritt i forhold til nåværende bestemmelser. Vi stiller oss uforstående til at PBE i sitt endelige forslag 17.12.2010 foreslår at det kun er nødvendig at rene volummessige formingselementer skal tilfredsstilles i denne paragrafen og ikke plan- og bygningslovens krav til estetikk. UHF mener at dersom slike endringer vedtas er det tale om en radikal prinsipiell endring i Småhusplanen og langt fra kun "presiseringer" og "forenklinger".

UHF ønsker fortsatt å være pådriver for å bidra til at Småhusplanens politiske intensjoner opprettholdes når den reviderte planen ventelig blir vedtatt i bystyrets organer før sommeren 2011.

### Økende grad av misnøye med PBEs praktisering av Småhusplanen.

Gjennom 2010 har UHF avdekket økende grad av eksempler på etatens mangelfulle praktisering av Småhusplanen. Vedtakene virker ofte ulogiske og tildels uforståelige og begrunnelsene for vedtakene er ofte svake eller helt irrelevante.

Når flere byggesaker sammenlignes ser vi ofte at begrunnelsene for vedtakene ofte er vilkårlige og inkonsekvente og de viser at sakens utfall kan være avhengig av hvem som er saksbehandler.

UHF påtalte på nytt den kritikkverdige praktiseringen overfor politiske myndigheter høsten 2010 og har senere fremvist flere eksempler på rekke brudd på bestemmelsene. UHF har også etterlyst nødvendigheten av ny innskjerpningsinstruks overfor PBE, slik tidligere byråder gjorde i 2003 og i 2007.

Et nytt og skjæmmende trekk i stadig flere småhusområder er "uniformerte" nybygg med materialelementer importert fra Øst-Europa. Tilpasning til eksisterende bebyggelse er ikke hensyntatt, verken i utforming eller materialbruk, og bestemmelsenes krav til kvalitet er neglisjert.

UHF savner nå grep fra politisk hold for å dempe opp for det stadig økende antall uheldige tiltak som truer med å ødelegge småhusområdenes særpreget og kulturelle spor.

### Veileder for naboer i KUVs veilederserie

Veilederen for naboer som blir berørt av byggesaker, som utgis i veilederserien til Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo (KUV), har vist seg meget nyttig. UHF går ikke inn i enkeltsaker, med noen få unntak der saker er av betydelig av prinsipiell viktighet. Antallet henvendelser om råd og assistanse har vært svært høyt og de råd som er gitt av UHF er blitt satt stor pris på, lyder tilbakemeldingene.

UHF ser at naboer kommer altfor sent i kontakt med velforeninger, lokalpolitikere og UHF, ofte først etter at rammetillatelse er gitt. Dette er på mange måter naturlig da kunnskapen er liten blant beboere i forhold til hvordan man skal forholde seg.

### Anerkjennelse av UHFs arbeid

UHF nyter betydelig respekt blant både politikere og menigmann som pådrivere for å sikre at Småhusplanens intensjoner opprettholdes slik de ble vedtatt i 2006.

Denne oppfatningen tilkjennegis i møter med både politikere, etater og andre organisasjoner. I den senere tid har UHF flere ganger blitt invitert til bl.a. velforeninger som ønsker nærmere orientering om Småhusplanen og vårt arbeid med den.

Også blant fagfolk har vi fått mange anerkjennende tilbakemeldinger noe som understreker betydningen av at vi som 'vårnlige besøkere' engasjerer oss i å bevare småhusområdenes kvaliteter og livskraft i Oslo.

### Samarbeidet med KUV

Samarbeidet med KUV har også i 2010 fungert meget bra. KUV har i forbindelse med Småhusplanen bidratt aktivt med innspill og støtte overfor politiske myndigheter. KUV og UHF er tett sammenknyttet når det gjelder tilpasningskrav og rimelige hensyn overfor eksisterende nabobebyggelse.

### Valg / styresammensetning

UHF kan se tilbake på nesten åtte år med aktivt arbeid for å oppnå en mer konkret og forutsigbar Småhusplan. Det er viktig å opprettholde den brede erfaringen og den høye kompetansen hos medlemmene i styret (se sammensetningen oven). Samtidig anses det viktig å styrke styrearbeidet med supplering av nye krefter for å sikre kontinuitet på lengre sikt. Det vil fortsatt også bli trukket på andre krefter og kontaktpunkter utenfor styret når dette anses nødvendig.