



UTVALGET FOR HARMONISK FORTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE

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

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

www.uhf-oslo.no

Organisasjonsnr.: 986 075 623

Kontonr.: 6219.05.94055

Årsmelding 2011

Styre / arbeidsutvalg

UHF's styre har i 2011 bestått av:

Kjell Fr. Jacobsen, leder
Stig Nielsen, nestleder
Torkild Thurmann-Moe

Sigrid Torjusson
Thor Petter Christoffersen

Christian Roscher-Nielsen
Anne Haarberg

UHF i 2011

2011 har på nytt vært et aktivt år for UHF. En stor del av aktivitetene relaterer seg til oppfølging av Plan- og bygningsetatens forslag til endringer i Småhusplanen, men vi har også vært engasjert i den nye regulerings -planen for Nordstrand-skråningen, som er en spesiell del av småhusområdene.

Det har også på nytt vært nødvendig å varsle politiske myndigheter om PBEs fortsatte neglisjering av Småhusplanens bestemmelser og intensjoner.

Hensikten med endringene, som først og fremst gjaldt §§ 6,7 og 10, skulle, ifølge politiske myndigheter, være å få mer presise bestemmelser og dermed oppnå forenklet saksbehandling. Politiske intensjoner med Planen lå fast.

Forslaget til endringer inneholdt forbedringer med hensyn til bl.a. definisjon av "nærområde", maksimalandeler for ugjennomtrengelige overflater og for underjordiske anlegg og at ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terreng. § 7 "Utforming" er viktig når det gjelder hensynet til nærområdet. Vi stiller oss derfor uforstående til at PBE i sitt forslag kan forsvare at kun rene volummessige formingselementer skal tilfredsstilles i denne paragrafen. Denne paragrafen skal, som PBE selv sier, omhandle plan- og bygningslovens krav til estetikk.

UHF mener at dersom de foreslåtte endringer vedtas, er det tale om en radikalt prinsipiell

endring i Småhusplanen, og langt fra kun "presiseringer" og "forenklinger".

UHF presenterte sine merknader i møte med Byråden 10.3.2011 og la vesentlig vekt på å begrunne alternative formuleringsforslag, spesielt når det gjelder § 7. Det bør veie vesentlig at både Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo (KUV), Fortidsminneforeningen i Oslo/Akershus og UHF alle har nærmest likelydende forslag til utforming av § 7.

Vi påpekte også utbyggernes omgåelse av intensjonene i Småhusplanen gjennom seksjonering av eiendommer, noe som resulterer i en overutnyttelse av byggetomtene.

Skjult innlegging av hybelleiligheter i underetasje er også et økende problem.

PBEs praktisering av Småhusplanen er en skandale.

Også i 2011 har Plan- og bygningsetaten fått fortsette hva vi må anse som en rasering av mange småhusområder. Vi i UHF er dypt skuffet over at politiske myndigheter ikke har grepet inn overfor en så skandaløs neglisjering av bestemmelsene. Aldri har vi opplevd så mange saker med fortvilte naboer og velforeninger. Etatens skjønnsvurderinger og tolkninger er i stadig større omfang helt uforståelige og holder seg ikke til de faktiske forhold. Begrunnelser for vedtak er ofte så mangelfulle og irrelevante at en kan miste enhver respekt for saksbehandlernes dømmekraft.



En rekke eksempler på klare brudd er fremlagt både for etat og byråd. Slike forhold kan vi ikke leve med. Vi må dessverre konstatere at troverdigheten til våre politiske myndigheter er sterkt svekket. Mange spør seg hvilken hensikt det har å engasjere seg i lokalmiljøene, og bidra med innspill til omfattende reguleringsplaner, når praktisering slett ikke samsvarer med planen. Man får inntrykk av at uansett hvor velbegrunnede innspill og klager måtte være, er utfallet i saken allerede bestemt på forhånd.

Flere ganger har vi sterkt oppfordret byråden til inngrep, slik flere av hans forgjengere måtte gjøre, men så langt uten resultat.

UHF savner også grep fra politisk hold for å demme opp for stadig større andel av rene spekulanter med umettelige profittbegjær som truer med å ødelegge småhusområdenes særpreg og kulturelle spor fordi vanlige folk med ærlige hensikter ikke rekker opp i budrundene.

Hensikten med revidering av reguleringsplan for Nordstrandskråningen var primært å stoppe overutnyttelsen av området, og å verne verdifull vegetasjon. Men PBEs forslag til nye bestemmelser var unødig restriktive for å løse problemet som i stor grad skyldtes mangelfull håndhevelse av det eksisterende regelverket.

UHF har støttet Fellesutvalget for vel i bydel Nordstrand (FU) i arbeidet for å moderere bestemmelsene, og deltok i møter med Byråden og Byutviklingskomiteen. Den nye planen ble vedtatt med noen få justeringer.

Veileder for naboer i KUV's 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 kan ikke påta seg å følge opp enkeltsaker, men bistår enkelte ganger i prioriterte saker av prinsipiell viktighet. Antallet henvendelser om råd og assistanse har vært betydelig og tilbakemeldingene er meget positive.

UHF opplever til stadighet at naboer først kommer i kontakt med velforeninger, lokalpolitikere og UHF på et alt for sent tidspunkt, dvs.

etter at rammetillatelse er gitt. Da er det som kjent vanskelig å få påvirket saken.

Anerkjennelse av UHF's 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.

Samarbeidet med KUV

Samarbeidet med KUV har også i 2011 fungert meget bra. KUV har i forbindelse med Småhusplanen bidratt aktivt med innspill og støtte overfor politiske myndigheter. KUV og UHF er helt samstemte når det gjelder tilpasningskrav og rimelige hensyn overfor eksisterende nabobebyggelse.

Organisering, styresammensetning og økonomi

UHF kan se tilbake på ni 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. 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.

UHF har valgt å arbeide nært opptil KUV og å videreføre det mandat som ble gitt av velforeninger osv. ved etableringen i 2003. Vi har kun kostnad til UHF's domene for hjemmesidene som fast kostnad, noe som har vært dekket av KUV de siste årene. UHF har derfor valgt ikke å kreve inn egen medlemsavgift fra velforeningene.