



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

Organisasjonsnr.: 986 075 623

Kontonr.: 6219.05.94055

Årsmelding for UHF 2012

Styre / arbeidsutvalg

UHF's styre har i 2012 bestått av

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

Thor Petter Christoffersen
Christian Roscher-Nielsen
Anne Haarberg

UHF i 2012

2012 var enda et aktivt år for UHF. Utvalget har vært særlig opptatt av videre oppfølging av forslag til revidert Reguleringsplan for småhusområdene i ytre by (Småhusplanen).

Samtidig har det på nytt vært nødvendig å påklage Plan- og bygningsetatens (PBEs) praktisering av nåværende bestemmelser.

Revidering av Småhusplanen

Bakgrunn for revideringen av Småhusplanen var Fylkesmannens krav om mer presise og entydige bestemmelser og kommunens egen målsetting om revisjon av planen etter 5 år. Revideringen omfattet §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12 og 20.

Den politiske behandlingen av forslag til revidert plan ble sterkt forsinket og ble først oversendt BUK i oktober 2012.

BUK foretok en omfattende befaringsreise av småhusområdene 13.12.2012.

UHF var i løpet av året i møter med Byråd og BUK særlig opptatt av at § 7 "Utforming av bebyggelse" fikk en formulering som sikret god strøktilpasning av nye tiltak.

UHF påpekte at PBEs forslag til revidert § 7 i praksis ville gjøre det mulig å oppfylle bestemmelsen uten at rene estetiske elementer, som bl.a. takform og materialbruk, ble tilstrekkelig hensyntatt.

UHF og Kontaktutvalget for velforeningene i Oslo (KUV) gjorde en felles innsats for å sikre best mulig formulering av § 7 og samlet seg om følgende formulering: "I nærområder som har flertall av samme type takform, jfr. § 10a, og / eller materialbruk skal dette være førende, og videreføres i nye tiltak. For øvrig skal flertallet av følgende andre elementer hentes fra nærområdets eksisterende bebyggelse: høyde, jfr. § 10, lengde / bredde, grunnflate og volumoppbygging".

UHF advarte også mot en svekkelse av biologisk mangfold (§ 9). Alle tiltak bør fortsatt ha verneavstand på 20 m til vassdrag, og ikke skille mellom hovedløp (20m) og sideløp (12m).

UHF påpekte misnøye med § 10 der kravet om at "Minimum 25% av parkeringsarealet, dog minst 1 plass, skal ligge på terreng" først inntreffer ved 4 eller flere boenheter. Dette vil skape ytterligere gateparkeringsproblemer. UHF mente kravet burde gjelde pr. boenhet og ikke pr. tiltak.

UHF frarådet videre tillatelse til takterrasser (§ 12), som i praksis også vil kunne omfatte hele takarealet. Dette er et fremmedelement i småhusområder og til sterk sjenanse for naboer når bebyggelsen mange steder er blitt så tett som i dag.

UHF påpekte også at utearealet bør ligge samlet og i direkte tilknytning til hver bolig.

I møtene med politiske myndigheter har UHF også påpekt forbedringsområder i planen, som for eksempel mer presis definisjon av "nærområde", større vekt på vegetasjonsvern, krav til økt uteoppholdsareal, maks. 30 % av tomt kan inneha underjordisk anlegg og at maks. 40 % av tomt kan opparbeides med vannugjennomtrengelige flater.

Plan- og bygningsetatens praktisering av bestemmelsene

I UHF's møter med Byutviklingskomiteen påpekte vi på nytt at politiske myndigheter må ta grep for å sikre at praktisering av Småhusplanen samsvarer med intensjonene, slik at planen får troverdighet.

Vi viste også til episoder der tidligere byråder fant det nødvendig med innskjerpningsinstrukser overfor etaten.

Det er å håpe at de reviderte, og antatt mer presise, bestemmelsene kan redusere neglisjering av bestemmelsene.

UHF vil fortsette sitt arbeid med oppfølging av praktiseringen og om nødvendig på nytt varsle politiske myndigheter om hva vi anser som brudd på intensjonen i bestemmelsene.

Anerkjennelse av UHF's arbeid

UHF nyter betydelig respekt blant både politikere og menigmann som pådriverer for å sikre at Småhusplanens intensjoner opprettholdes.

Denne oppfatningen tilkjennegis i møter med både politikere, etater og andre organisasjoner.

UHF er 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 2012 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.

Valg / styresammensetning

UHF kan se tilbake på mange år med aktivt arbeid for å oppnå en mer konkret og forutsigbar Småhusplan, samt å påse at praktiseringen av planen etterlever bestemmelsene. Det sistnevnte vil bli viktigst i tiden fremover. Derfor er det særlig viktig å opprettholde den brede erfaringen og den høye kompetansen hos medlemmene i styret. Men, 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.

Det sittende styret ble gjenvalgt uten endringer.