



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

www.uhf-oslo.no

Årsmelding for UHF 2013

Styre / arbeidsutvalg

UHF's styre har i 2013 bestått av Kjell Fr. Jacobsen, leder, Stig Nielsen, nestleder, samt styremedlemmene Torkild Thurmann-Moe, Sigrid Torjusson, Thor Petter Christoffersen Christian Roscher-Nielsen Anne Haarberg

UHF i 2013

UHF's arbeide i 2013 har i all hovedsak dreiet seg om revidering av Småhusplanen. UHF har bl.a. samarbeidet med representanter for Kontaktutvalget for velforeningene (KUV) for å ajourføre veileder for velforeningene i plan- og byggesaker.

Revidering av Småhusplanen

2013 ble året da den reviderte småhusplanen endelig ble vedtatt. UHF hadde presentasjon for BUK 14.2. for å fremlegge våre forslag, som i særlig grad dreiet seg om § 7 "Utforming av bebyggelse". Det var meget viktig å sikre at det i denne bestemmelsen ble lagt særlig vekt på rene estetiske faktorer som takform og materialbruk, for dermed å hindre at denne paragrafen kunne tilfredsstilles ved bruk av bare størrelsesmessige faktorer som volum, bredde og høyde, m.m.

Planen ble endelig vedtatt i bystyret 12.6.2013.

Vi føler vi vant delvis frem ved at ny § 7 ble formulert slik:

Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate og volum-oppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og / eller materialbruk skal være et av elementene".

UHF er videre tilfreds med at begrepet "i hovedsak ensartet" ble gjeninn tatt slik at bestemmelsen nå lyder: "I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse". Dette innebærer at så lenge det er en dominans/overvekt av en type bebyggelse skal denne gjenspeiles i nye tiltak.

Biologisk mangfold

UHF beklager at hensynet til biologisk mangfold svekkes ved at verneavstand til tiltak i § 9 nå skal skille mellom vassdrags hovedløp (fortsatt 20 m) og vassdrags sideløp (nå bare 12 m). Med samfunnets økte fokusering på bevaring av biologisk mangfold virker denne svekkelsen uforståelig.

Parkeringskravet

UHF mener videre at vedtatt endring i § 10 om at "Minimum 25% av parkeringsarealet, dog minst 1 plass, skal ligge på terreng" først skal inntre ved 4 eller flere boenheter er meget uheldig. Dette fører til at gateparkeringsproblemen øker ytterligere.

Takterrasser

UHF beklager også at takterrasser (§ 12) tillates i hele bygningens flate, med 1 m avstand fra fasadelivet som eneste begrensning. Dette kan føre til sterk sjenanse for naboene både med hensyn til innsyn og støy.

Viktige forbedringer i den reviderte planen omfatter bl.a. en 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 vannugjenomtregelige flater.

Plan- og bygningsetatens praktisering av bestemmelsene

Også i år har vi opplevd en rekke eksempler på Plan- og bygningsetatens neglisjering av bestemmelsene. Vi undrer oss over at ikke politikene viser vilje til å gripe inn overfor tiltak som utvilsomt må anses å være sterkt i strid med intensjonene i 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.

Bekymring for "uthuling" av Småhusplanen

Vi har i senere tid registrert forsøk fra tiltakshavere på å "uthule" småhusområdene ved å søke om omregulering av enkelt-eiendommer eller grupper av eiendommer som ligger tett opp til områder regulert for

bymessig fortetting. Vi ser også at eiendommer søkes detaljregulert for høyere utnyttelse.

Det er meget viktig at politiske myndigheter står fast ved nylig vedtatte bestemmelser og at de slår ring om de områdene som nå er besluttet omfattet av Småhusplanen. Det er viktig at planens intensjon står ved lag: *Legge til rette for en utvikling med småhuskarakter og opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter, deriblant grønne kvaliteter.*

Revidering av KUVs veileder for velforeningene i plan- og byggesaker

UHF har våren 2013 deltatt i arbeidsgruppe i regi av KUV for å gjennomføre en oppdatert veileder for velforeninger, naboer og andre som blir berørt av nye reguleringsplaner eller byggesaker. Det er foretatt flere endringer i plan- og bygningsloven, som i tillegg til revideringen av Småhusplanen, gjorde det nødvendig å foreta en oppdatering av denne veilederen. Nye endringer i Tekniske Forskrifter til plan- og bygningsloven pr. 1.10.2013 nødvendiggjør på nytt en oppdatering av KUVs veileder.

Veilederen har vist seg meget nyttig for berørte i byggesaker i byggesaker som bl.a. har henvendt seg til UHF. Tilbakemeldingene har vært meget positive.

UHF kan ikke påta seg å følge opp enkeltsaker, men har prioritert saker av særlig prinsipiell viktighet.

Plan- og bygningsetatens veileder til revidert plan

Etaten har utgitt en foreløpig veileder til de reviderte bestemmelsene i Småhusplanen, vedtatt i juni 2013.

Da den forrige veilederen ble utarbeidet, deltok bl.a. UHF i etatens utvidete referansegruppe som ble oppnevnt av Bystyret. UHF fant det den gang nødvendig å påklage deler av etatens forslag til formuleringer til byråden fordi vi mente disse ikke samsvarte med intensjonen i bestemmelsene. Vi fikk delvis medhold slik at veilederen etter våre forslag til endringer og tilføyelser ble mer presis og entydig.

På samme måte har UHF til hensikt å gjennomgå etatens foreløpige veileder og varsle politiske myndigheter om nødvendige endringer som bør foretas for å oppnå samsvar med intensjonen i de reviderte bestemmelsene.

Samarbeidet med andre foreninger

Samarbeidet med KUV har også i 2013 fungert meget bra som i stor grad har omfattet utformingen av felles forslag til endringer i utkast til reviderte bestemmelser for ny småhusplan

UHF vil også gjerne uttrykke takk for det gode samarbeidet med Fortidsminneforeningen i Oslo / Akershus med hensyn til felles innsats for å sikre en best mulig formulering av § 7.

Anerkjennelse av UHF's arbeide

UHF har til stadighet gjennom året blitt kontaktet av privatpersoner og velforeninger som er blitt berørt av byggesaker og gitt disse veiledning. Utvalget har også vært kontaktet av og gitt kommentarer til media i forbindelse med saker som dreier seg om Småhusplanen.

Økonomi

Det har ikke vært inntekter eller utgifter i perioden. Arbeidet i Utvalget har vært basert på frivillig innsats fra styrets medlemmer og velforeninger. Det er pr. 1.11.2013 registrert kr. 213.- på UHF's konto.

Valg / styresammensetning

Det sittende styret ble gjenvalgt uten endringer.