



UTVALGET FOR HARMONISK FORTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE

V/ leder Kjell Fr. Jacobsen, Røveien 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 for UHF 2014

Styre / arbeidsutvalg

UHF's styre har i 2014 bestått av

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

Thor Petter Christoffersen
Christian Roscher-Nielsen
Anne Haarberg

UHF's arbeid

UHF's arbeid har siden forrige årsmøte i hovedsak omfattet oppfølging av den reviderte Småhusplanens veileder, samt gjennomføring av aksjoner mot Kommuneplanens forslag til konvertering av flere småhusområder til bymessig fortetting. UHF har også vært engasjert i en del byggesaker av prinsipiell karakter.

UHF har videre, i likhet med tidligere år, samarbeidet godt med KUV (Kontaktutvalget for velforeningene) i saker av felles interesse.

Revidering av Småhusplanen

Den reviderte Småhusplanen ble endelig vedtatt 12.6.2013. I den anledning utarbeidet Plan- og bygningsetaten senere samme år en midlertidig veileder som UHF flere steder fant til dels villedende og mangelfull. Rett før årsskiftet 2013/2014 innsendte derfor UHF et detaljert forslag til tillegg /endringer som vi mente ville gjøre veilederen mer presis. Disse inneholdt bl.a. krav om at visse av Byutviklingskomiteens flertallsmerknader skulle innarbeides, at kriterier for krav om tilpasning til omgivelsene i "§ 7 Utforming" måtte utdypes. UHF fikk medhold fra Byrådsavdelingen om at Byutviklingskomiteens flertallsmerknader skulle medtas i veilederen. Vi mener Plan- og bygningsetatens reviderte veileder pr. 31.3.2014 på langt nær i tilstrekkelig grad har tatt hensyn til våre forslag. Når vi gjennom 2014 opplever hvordan tilpasningskravene til omgivelsene neglisjeres i

mange byggesaker, er det på ny grunn til å rette henvendelser til Byrådsavdelingen.

Kommuneplanens forslag om bymessig fortetting av småhusområder

UHF deltok på flere folkemøter om Byrådets forslag til ny Kommuneplan, bl.a. på Lilleaker og Lamberseter våren 2014. I høringsutkastet til ny Kommuneplan våren 2014 uttrykte vi sterk misnøye med at områder som så sent som i revidert Småhusplan av 12.6.2013 ble foreslått opprettholdt som småhusområder, nå skulle konverteres til bymessig fortetting. Dette gjaldt bl.a. større områder rundt Smestad, sør-øst for Diakonhjemmet og ved Sæter på Nordstrand. Erfaringene fra Holtet på Nordstrand med slik konvertering er etter manges mening nedslående og har ført til en sterkt rotete og uharmonisk bebyggelse uten tegn til forsøk på tilpasning eller overgangsformer mellom ny og eksisterende bebyggelse.

I samarbeid med Smestadgrendens vel tok UHF initiativ til et folkemøte på Smestad 26.5.2014, med over hundre deltakere, for å reagere på utraderingen av småhusområdene på Smestad og ved Diakonhjemmet. Odd Einar Dørum og leder for naboaksjonen på Holtet holdt bl.a. nyttige innlegg og begrunnet hvorfor disse områdene egnet seg lite for bymessig fortetting. Det kan i tillegg nevnes at aksjonen fikk enstemmig tilslutning fra bydelsutvalg Vestre Aker og alle partier i Ullern bydelsutvalg, med unntak av Høyre som ville tillate et begrenset område for bymessig fortetting. UHF tok også initiativ til en befarings med byutviklingsbyråden i



områdene ved Smestad og Diakonhjemmet der vi påpekte at disse områdene var lite egnet for bymessig fortetting.

Ny gigantisk reguleringsplan på Diakonhjemmet

UHF har på oppfordring, sammen med naboene, reagert på den gigantiske utbyggingen og den hensynløse mangelen på tilpasning til småhusområdene sør-øst for Diakonhjemmets store eiendom. Disse er, som nevnt, foreslått omregulert til bymessig fortetting. UHF har deltatt i debattmøter og vil avgi en omfattende høringsuttalelse til reguleringsplanen innen 13.4.2015.

Biologisk mangfold

UHF reagerer kraftig på flere eksempler på ren miljøkriminalitet ved at flere byggetomter ribbes for større trær som klart kommer innenfor bestemmelsene om bevaring i § 6.7. Etter vår mening må myndighetene finne straffereaksjonsformer som hindrer fortsatt ødelegging av lokalmiljøet for å oppnå maksimal inntjening for utbygger.

Detaljregulering av eiendommer

Vi ser i økende grad søknader fra tiltakshavere på å "uthule" småhusområdene ved å søke omregulering av enkelte eiendommer eller grupper av eiendommer som ligger tett opp til småhusområdene. Vi ser også at eiendommer søkes detaljregulert for høyere utnyttelse.

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

Praktiseringen av den reviderte Småhusplanen

UHF har i en årrekke vært en pådriver for en utforming av Småhusplanen som i størst mulig grad gir en harmonisk tilpasning til eksisterende bebyggelse. Vi har derfor forsøkt å oppnå nær dialog med politiske myndigheter for i størst mulig grad sikre at dette skjer. Vi er godt fornøyde med de

politiske intensjoner og den utforming av bestemmelsene som Småhusplanen har fått, senest ved revideringen 12.6.2013. Vår sterke bekymring er likevel at praktiseringen av planen langt fra samsvarer med intensjonene, for eksempel med hensyn til tilpasning til eksisterende bebyggelse. I økende grad har vi opplevd utbyggingssaker hvor praktiseringen, og begrunnelsene for vedtakene, er uforståelige og nesten et rent hån mot intensjonen i bestemmelsene. Vi føler at politiske myndigheter på langt nær i tilstrekkelig grad følger opp at den delegerte myndighet etaten har fått etterleves i praktiseringen. UHF har flere ganger tidligere overfor politiske myndigheter vist eksempler på misbruk av bestemmelsene. Medhold er gitt oss med påfølgende innskjerpningsbrev til etaten. Men, det er vanskelig å se at etaten respekterer de politiske instruksene. En undres derfor av og til på om det har noen hensikt å være "vaktbikkje" når vi stadig vekker ser at bestemmelsene neglisjeres og folk føler at engasjement likevel ikke nytter.

Samarbeidet med andre foreninger

Samarbeidet med Kontaktutvalget for Velforeningene i Oslo (KUV) har også i 2014 vært godt og omhandlet den reviderte Småhusplanen med forslag til justeringer i veilederen.

UHF har også hatt et godt samarbeide med Fortidsminneforeningen i Oslo/Akershus.

Økonomi

Det har ikke vært inntekter og bare mindre utgifter i perioden dekket av KUV. Arbeidet i UHF har vært basert på frivillig innsats fra styrets medlemmer og velforeninger.

Valg

Det sittende styret ble, på årsmøtet avholdt allerede 7.11.2013 gjenvalgt uten endringer.

Oslo, 24.3.2015