



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 for UHF 2015

Styre / arbeidsutvalg

UHF's styre har i 2015 bestått av

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

Sigrid Torjusson, styremedlem
Christian Roscher-Nielsen, styremedlem
Anne Haarberg, styremedlem

UHF's arbeid

UHF's arbeid har også i 2015 i vesentlig grad dreiet seg om Småhusplanen og forslag til ny Kommuneplan for Oslo.

UHF ble invitert til to viktige høringer i BUK, i april om kommuneplanen og i september om revidert småhusplan.

UHF har også, på grunn av de store konsekvensene for småhusområdene, engasjert seg spesielt i stridighetene rundt gigantutbyggingen ved Diakonhjemmet sykehus, og forslaget om bymessig fortetting i et større område rundt Smestad.

UHF har videre påklaget byrådets forslag, og senere bystyrevedtak, om forskjellsbehandlingen i klageadgangen i dispensasjonssaker mellom utbyggere og naboer/ lokalmiljø. UHF uttrykte også misnøye med fjerningen av prøveordningen med delegert myndighet i dispensasjonssaker tildelt tre bydeler.

PBEs endringsforslag til revidert veileder til Småhusplanen

UHF påpekte flere uheldige forslag til formuleringsendringer som vil undergrave politiske krav om nybyggs tilpasning til eksisterende bebyggelse. Flere formuleringer og illustrasjoner var vage og åpnet i for stor grad for skjønsmessige tolkninger, noe som bidrar til å undergrave planens intensjoner.

Fortsatt manglende politisk oppfølging av Småhusplanen

Vi er meget bekymret over stadige åpenbare brudd på Småhusplanens tilpasningsbestemmelser og andre forsøk på omgåelse. Vi har benyttet anledningen til å påtale dette i nevnte høringer i BUK og gitt uttrykk for at vi ikke synes politikerne følger opp PBEs praktisering i tilstrekkelig grad. Det kan virke som politiske myndigheter, på grunn av den store boligetterspørselen i Oslo kommune, i for stor grad har "delegert" sin myndighet til etaten.

Fylkesmannens opphevelse av revidert Småhusplan og Kommunal- og moderniseringsdepartementets opphevelse av Fylkesmannens vedtak

Det var med stor forbauselse vi opplevde Fylkesmannens opphevelse av den reviderte Småhusplanen 15.6. som medførte gjeninnføring av den forrige småhusplanen fra 2006. Vi har grunn til å tro at sterke krefter i byggebransjen har utnyttet svake sider ved kommunens noe mangelfulle varsling av den reviderte småhusplanen til å øve sterk innflytelse på Fylkesmannens vedtak. Så lenge det i hovedsak bare var varslingen og ikke planens substans, synes vi ikke det var grunn til å oppheve hele planen, noe vi ga uttrykk overfor politiske myndigheter.

Den 8.10. vedtok Kommunal- og moderniseringsdepartementet å tilsidesette Fylkesmannens opphevelse, men forbeholdt seg retten til å gjennomgå et par av paragrafene med sikte på ytterligere klargjøring.

Detaljregulering av eiendommer

Vi ser i økende grad kunngjøringer om igangsatt arbeid med forsøk på å omregulere enkelte eiendommer, eller grupper av eiendommer, som ligger tett opp til eller innenfor småhusområdene, til høyere utnyttelse enn Småhusplanen tillater. Slike tiltak fører til en "uthuling" av vedtatte småhusområder.

Småhusområdene er en del av vår kulturarv og vi mener det er viktig at selv om eiendommer detaljreguleres, skal planens intensjoner stå ved lag: *legge til rette for småhuskarakter og opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter, deriblant også grønne kvaliteter.*

Uheldige konsekvenser av forslag til ny kommuneplan

Forslag til ny kommuneplan ble vedtatt i september. UHF's bekymring har hovedsakelig vært de store konsekvenser forslag til bymessig fortetting vil få for flere lokalmiljøer som i dag er småhusområder. Spesielt ille vil et slikt forslag være

for et større område rundt Smestad fordi dette i dag oppleves å være et genuint småhusområde med meget verdifull arkitektur og vegetasjon. Det er meget skuffende at, til tross for vår befaring med daværende byråd som hadde forståelse for våre synspunkter, inneholder bystyrevedtaket ingen imøtekommelser overfor våre vektige argumenter.

Kommuneplanen legger opp til sterk vekst i Oslo, men vi tviler på at den vil gi grunnlag for utbygging som ivaretar Oslos kulturelle verdier og kvaliteter på beste måte.

Vi mener også at saksfremstillingen i Kommuneplanen ikke gir grunnlag for ansvarlige vedtak om område-utnyttelser og arealgrenser. Blant annet foreslås områder i ytre by utbygget med områdeutnyttelse på 100 eller 125%, herunder såkalte "XL" områder.

Det opplyses at forslagene har tatt hensyn til at de bebyggbare arealene vil bli mindre enn bruttoarealene. Men, det er ikke noe sted angitt størrelsen på den bebyggbare delen av arealene etter at offentlige rom, gater, t-bane, grøntarealer m.m., er fratrukket og eventuelle bevaringsverdige og topografiske forhold er medregnet. For en del arealer, særlig der det bebyggbare arealet utgjør en relativt liten del av bruttoarealet, og med et høyt antall eiere og eiendommer, vil den høye utnyttelsen trolig forutsette utstrakt bruk av tvangsmidler eller ekspropriasjon for å kunne gjennomføres, som for eksempel i Smestadområdet.

Erfaringene fra Holtet, med bymessig regulering av småhusområdet der, skremmer. Området fremstår i dag som vandalisert, med et forvirrende rot av blokk- og småhusbebyggelse, helt uten harmoniske trekk eller med forsøk på avtrapping og tilpasning til eksisterende bebyggelse.

UHF invitert som en av høringsinstansene i BUK

UHF ble invitert til to viktige høringer i BUK, i april om Kommuneplanen og i september om revidert Småhusplan. På april-møtet påpekte vi de negative konsekvensene, spesielt for Smestadområdet med de nesten uberørte småhusområdene, verdifull arkitektur og vegetasjon og helhetlig bebyggelsesstruktur. Videre uttrykte vi vår bekymring for at de mange forslag til bymessig fortetting i Oslo vil gripe sterkt inn og virke meget ødeleggende for trivsel og miljø i mange av dagens småhusområder. Forslaget om innlemming av 500 m soner rundt praktisk talt alle t-banestasjoner til bymessig fortetting er, etter vår mening, helt uholdbart og urimelig.

I september-møtet påpekte vi igjen småhusområdenes unike historiske verdier som må bevares som en del av vår kulturarv. De representerer hver sin tids byggestil og bør fortsatt være en del av Oslos bebyggelse. På den måten kan historieboken videreføres. Vi påpekte at småhus-områdene utgjør kun 15-20 % av byens totale byggeareal, og fortettingen øker stadig utnyttelsesgraden. Deler av området er dessuten underlagt spesielle restriksjoner, så gevinstmuligheten ved å "beslaglegge" slike områder kan overvurderes.

UHF har en rekke ganger påpekt behovet for større fokus på regionsutviklingen, som er en nasjonal oppgave. Vi mener regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er en god begynnelse.

Forslag til gigantutbygging på Diakonhjemmet

UHF har, sammen med naboene, valgt å engasjere seg i forslaget til gigantutbyggingen på Diakonhjemmet. I første omgang omfatter forslaget sør-østre del av den store eiendommen, mens resterende del planlegges utbygd i løpet av en femårs-periode. Hittil har tiltakshaver ikke vist noen form for tilpasningshensyn mot omkransende småhusbebyggelse, som for øvrig foreslås regulert til bymessig fortetting. De store trafikale konsekvensene av utbyggingen er behørig påpekt. Representanter for lokalmiljøet er i dialog med PBE og byens politiske ledelse om tiltakshavers forslag, samt om alternativt forslag fra PBE.

UHFs klage på forskjellsbehandling i dispensasjonssaker, samt fjerning av prøveordningen med delegert myndighet til tre bydeler i dispensasjonssaker

UHF har påklaget bystyrets to vedtak av 29.4.

Det første innebærer at naboer og lokalmiljøer ikke lenger gis muligheter til politisk behandling av klager på gitte dispensasjoner, mens slike muligheter fortsatt opprettholdes for utbyggere når PBE har avvist dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Det andre gjelder fjerning av prøveordningen med delegert myndighet til tre bydeler til avgjørende vedtak i dispensasjonssaker.

Begge disse sakene innebærer reduserte demokratiske muligheter for naboer og lokalmiljø til å påvirke byggesaker, noe som igjen innebærer at politisk makt overføres til PBE.

Det er meget skuffende at det forrige byrådet tok initiativ til disse opphevelsene, mens de daværende opposisjonspartiene, som nå er i posisjon, foreslo en utvidelse av prøveordningen med delegert myndighet til samtlige bydeler i Oslo. Det er å håpe at ordningen kan gjeninnføres, men dette avhenger av om det nye byrådet vil føle presset fra byggebransjen sterkere enn hensynet til beboere og lokalmiljø.

Samarbeide med andre foreninger

Samarbeidet med KUV har også i 2015 vært godt. UHF vil også benytte anledningen til å takke KUV for økonomisk støtte til vårt arbeid gjennom dekning av vår web side.

UHF vil også rette takk for godt samarbeid med Fortidsminneforeningen i Oslo / Akershus.

Økonomi

Det har ikke vært inntekter i perioden og eneste utgift har vært til UHFs hjemmesider som et styremedlem har lagt ut for.

Oslo, 18.2.2016