



## UTVALGET FOR HARMONISK FORTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE

[www.uhf-oslo.no](http://www.uhf-oslo.no)

Organisasjonsnr.: 986 075 623

Kontonr.: 6219.05.94055

### ÅRSBERETNING 2006

#### *Styre / arbeidsutvalg*

UHF styre har i 2006 bestått av:

Kjell Fr. Jacobsen, leder  
Stig Nielsen, nestleder  
Erik Akre  
Thorild Berg

Thor Petter Christoffersen  
Christian Roscher-Nielsen  
Torkild Thurmann-Moe  
Sigrid Torjusson

#### *Generelt*

15. mars 2006 ble en ny "Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by" (Småhusplan) vedtatt av Oslo Bystyre. Og dette var det store målet UHF satte seg ved etableringen i 2003.

UHF har høstet stor respekt og anerkjennelse fra mange hold som en stor pådriver for å få dette til.

Aktivitetene har i 2006 for en stor del vært knyttet til revisjon av Småhusplanen før den ble vedtatt, og etter det har det vært jobbet mye med den tilhørende veilederen.

UHF har hatt to representanter i Plan- og bygningsetatens (PBEs) utvidete referansegruppe, som ble etablert for å utarbeide en *veileder* til de nye bestemmelsene. Stig Nielsen og Torkild Thurmann-Moe har vært UHFs representanter og fortjener stor honnør for dette arbeidet.

Referansegruppen har i tillegg til PBE hatt representanter fra NAL, Byantikvaren, samt Fortidsminneforeningen i Oslo og Akershus.

UHF har bidratt stort med innspill til utformingen i gruppen og har hele tiden hatt løpende kontakt og konsultasjoner med nøytrale, nasjonale fagmiljøer. Det har også vært nødvendig å avklare på politisk hold riktig forståelse av noen

viktige flertallsmerknader fra bystyrebehandlingen.

UHF har også engasjert seg i visse enkeltsaker som har hatt stor prinsipiell betydning.



#### *Ikke alle utbyggere er like profesjonelle...*

I løpet av 2006 ble det også innledet et mer formelt og tettere samarbeid mellom UHF og Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo (KUV), blant annet ved at vi avholder felles årsmøte.

UHF har også engasjert seg noe i enkeltsaker som har hatt spesiell prinsipiell betydning.

## **Småhusplanen.**

Utgangspunktet for revisjonsarbeidet var at Bystyret ønsket en kraftig innstramming og konkretisering av fortetningsformen i Oslos småhusområder. Det ble lagt sterke føringer for en betydelig innskjerping i forhold til den meget liberale skjønnsutøvelsen PBE hadde utvist. Byens sentrale politiske ledere la også sterke føringer for en atskillig mer moderat utnyttelsesgrad og *harmonisk* tilpassing til naturgitte og bygde omgivelser ved fortetningsprosjekter.

PBEs utkast til reguleringsplan ble behandlet, og til dels omarbeidet, av Byrådet for byutvikling. En arbeidsgruppe, nedsatt av Byutviklingskomiteen (BUK), bearbeidet utkastet videre. UHF bidro i prosessen med kommentarer og forslag, både overfor byrådsavdelingen og BUK. Flere av disse forslagene ble tatt til følge.

Småhusplanen ble altså endelig vedtatt av Bystyret 15. mars 2006, og vi er godt fornøyde med selve reguleringsplanen, slik den ble vedtatt.

Under Bystyrets behandling av planen, ble det avgitt flere merknader som presiserer hvordan flertallet oppfatter og tolker bestemmelsene, og det ble besluttet at PBE skulle fullføre arbeidet med *veilederen*, et dokument som skal være en støtte først og fremst for PBEs saksbehandlere, men også for andre brukere av reguleringsplanen. Veilederen skulle forklare og utdype reguleringsbestemmelsene, som er relativt kortfattet, og definere viktige betegnelser og begreper. Under debatten i Bystyret var det flere av representantene som spesielt nevnte UHF's innsats i arbeidet med ny Småhusplan, og ønsket at utvalget skulle delta i utarbeidelse av veilederen.

### ***Veilederen***

Arbeidet med veilederen har vært tungt. Først og fremst fordi PBE har vist liten vilje til å lytte til UHF og ta med fremsatte synspunkter som konstruktive innspill. PBE har også nedprioritert

saken slik at prosessen frem til et endelig utkast har tatt svært lang tid. Først ved årsskiftet 2006 / 2007 la PBE frem sitt endelige forslag overfor Byrådet.

Under arbeidet med veilederen opplevde UHF at PBE tolker reguleringsplanen svært forskjellig fra Bystyreflertallet og byens befolkning generelt. Det oppleves at det er en grunnleggende ideologisk meningsforskjell der PBE ønsker å åpne for tolkninger som oppleves svært fremmede blant grupper utenfor etaten.

UHF er nøytrale i forhold til stilarter, men mener at nye tiltak, i likhet med Plan- og bygningslovens § 74.2, må tilpasse seg naturgitte og bygde omgivelser, slik at strøkpreget opprettholdes. Kravet til tilpassing i både volum, plassering, og ikke minst utforming, må skjerpes ytterligere i områder som i hovedsak har ensartet bebyggelse.

Dette spørsmålet ble ikke avklart i løpet av 2006, og dette lover, etter UHF's syn, ikke godt for styring av fortettingen i Oslos småhusområder i tiden fremover. Vi frykter at den tiltagende stilblandingen og stilforvirringen vil fortsette og bidra til en forringelse av Småhusområdenes kvaliteter..

### ***Samarbeide og kontakt med velene, deltagelse i debatter etc.***

UHF samarbeider med, og har støtte fra sak til sak fra flere instanser. Spesielt skal nevnes samarbeide og støtten fra Kontaktutvalget for velforeningene i Oslo (KUV). Eksempler på dette samarbeidet er støtteklæringer til UHF's arbeid med Småhusplanen og konsultasjoner i forbindelse med høringsuttalelser.

Vi vil også nevne samarbeidet med Norges Byggforskningsinstitutt, Fortidsminnerforeningen i Oslo og Akershus, samt Stiftelsen for Byens Fornylse (spesielt styreformannen Carl Wilhelm Tyrén), og flere lokale velforeninger i forbindelse med enkeltsaker.