



# UTVALGET FOR HARMONISK FORTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE

V/ leder Kjell Fr. Jacobsen, Røaveien 27, 0752 Oslo

e-mail: [post@uhf-oslo.no](mailto:post@uhf-oslo.no) - Tlf. 2250 9166

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

Organisasjonsnr.: 986 075 623

Kontonr.: 6219.05.94055

## Årsmelding for UHF 2009

### Styre / arbeidsutvalg

UHFs styre har i 2009 bestått av

Kjell Fr. Jacobsen, leder	Sigrd Torjusson	Torkild Thurmann-Moe	Anne Haarberg
Stig Nielsen, nestleder	Thorhild Berg	Thor Petter Christoffersen	Christian Roscher-Nielsen

### UHF i 2009

2009 har på nytt vært et aktivt år for UHF. En stor del av aktivitetene relaterer seg til oppfølgingsarbeid i forbindelse med Fylkesmannens opphevelse av flere kommunale vedtak, samt til Plan- og bygningsetatens mangelfulle praktisering av Småhusplanen. Det har vært nødvendig med flere møter med politiske myndigheter for å forsøke best mulig opprettholdelse av Småhusplanens intensjoner.

### Miljøverndepartementets svar på Oslo kommunes klage på Fylkesmannens innblanding i det kommunale selvstyre.

I brev av 16.2.09 fastslo Miljøverndepartementet at Oslo Kommune gjennom paragrafene §§ 6, 7 og 10 i Småhusplanen hadde full avslagshjemmel. Kommunens vedtak burde likevel begrunnes bedre. Samtidig ble det anbefalt at Småhusplanens formuleringer på visse punkter ble gjort klarere og mer konsise for å skape bedre forutsigbarhet.

### Fylkesmannens ignorering av Miljøverndepartementets vedtak.

Til tross for Miljøverndepartementets konklusjon fortsatte Fylkesmannen sin tidligere praksis ved å oppheve flere klagesaker der Plan- og bygningsetaten hadde gitt avslag. Situasjonen ble etter hvert meget betent og uoversiktlig. Noen saker ble liggende "på vent", mens det i andre ble nedlagt midlertidig bygge- og deleforbud. Etter flere møter mellom kommunale politikere og representanter for Fylkesmannen besluttet kommunen å utarbeide et "praksisnotat" som skulle gi nærmere retningslinjer for hvordan Plan- og bygningsetatens saksbehandlere skulle forholde seg i sin praktisering.

### Plan- og bygningsetatens forslag til "praksisnotat"

Etatens forslag til praksisnotat ble oversendt til politisk ledelse i juli 2009 og hadde til hensikt å klargjøre bestemmelsene og foreta visse endringer samtidig som småhusplanens intensjoner ble opprettholdt. I møter med både byråd for byutvikling og Byutviklingskomiteen på ettersommeren og høsten 2009, fant UHF det nødvendig å påpeke at forslaget inneholdt punkter som ville kunne føre til en undergraving av intensjonen med Småhusplanen dersom det ble vedtatt. Dette gjaldt særlig forslag om at såkalt "moderne arkitektur" skulle praktiseres med mer "nennsomhet", i betydningen mer liberalt. UHF har gjennom syv års erfaring vært vitne til at Plan- og bygningsetatens praktisering nærmest har bifalt arkitektur som ofte har stått i konfliktfylt kontrast til eksisterende nabobebyggelse og dermed vært klart i strid med Småhusplanens krav om hensynsfull tilpasning. Et av de viktigste prinsippene i Småhusplanen har vært at jo større grad av ensartethet, jo strengere krav til tilpasning.

UHF frykter at visse utbyggere og arkitektmiljøer vil utnytte slike "liberaliseringer" som dermed vil resultere i en svekkelse av Småhusplanen.

Det var etter vår mening et stort feilgrep at Byutviklingskomiteen i oktober ikke motsatte seg at dette punktet ble fjernet i føringene til etaten om å fremlegge forslag til visse endringer i Småhusplanen.

### Økende grad av misnøye med Plan- og bygningsetatens praktisering av Småhusplanen.

UHF har avdekket økende grad av eksempler på etatens mangelfulle praktisering av Småhusplanen. Etatens skjønnsvurderinger virker ofte helt uforståelige og begrunnelse for vedtakene ofte svake eller helt irrelevante. Når flere byggesaker sammenlignes, ser vi ofte at begrunnelser for vedtakene er vilkårlige og inkonsekvente og at sakens utfall kan være svært avhengig av hvem som er saksbehandler.

UHF ser for seg å måtte gå en ny runde med politiske myndigheter for å få ryddet opp i forholdene.

### Veileder for naboer i KUVs veilederserie

Den nye reviderte veilederen for naboer som blir berørt av byggesaker som utgis i veilederserien til Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo (KUV), foreligger nå både på nettet og i papirform. Revisjonsarbeidet er utført i nært samarbeid mellom KUV og UHF.

UHF får stadig mange henvendelser fra privatpersoner, velforeninger osv. med ønske om assistanse i kontroversielle byggesaker. UHF har lenge forsøkt å yte rådgivning, både når det gjelder innføring i reguleringsbestemmelsene og i Småhusplanens veileder, samt i behandlingsmåten i etat og politiske kanaler. UHF har i enkelte tilfeller involvert seg direkte i saker av mer prinsipiell art. Med den nye veilederen gis naboene nå en meget effektiv innføring i alle disse problemområdene samtidig som den avlastet UHFs arbeid.

UHF opplever til stadighet at naboer først kommer i kontakt med velforeninger, lokalpolitikere og UHF på et alt for sent tidspunkt, dvs. etter at rammetillatelse er gitt. Da er det vanskelig å få påvirket saken.

UHF ser det som en høyt prioritert oppgave å benytte media for å nå frem med orientering om veilederen. Det er vårt håp at denne vil bidra til at flest mulig som berøres av byggesaker skal unngå å komme for sent inn i prosessen.

### Samarbeidet med KUV

Samarbeidet med KUV har også i 2009 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 nesten syv år med aktivt arbeide for å oppnå en mer konkret og forutsigbar Småhusplan. Det er viktig å opprettholde den brede erfaringen og den høye kompetansen hos medlemmene i styret. 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.