



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 2008

Styre / arbeidsutvalg

UHFs styre har i 2008 bestått av

Kjell Fr. Jacobsen, leder
Stig Nielsen, nestleder
Sigrid Torjusson
Thorhild Berg

Torkild Thurmann-Moe
Thor Petter Christoffersen
Christian Roscher-Nielsen
Anne Haarberg

UHF i 2008

2008 har også vært et svært aktivt år for UHF med adskillige møter med beboere, politikere og internt i arbeidsutvalget.

At Småhusplanen med veileder er på plass er dessverre ikke det samme som at planen fungerer etter intensjonene.

Fylkesmannens opphevelse av Plan- og bygningsetatens vedtak

UHF nedla i 2008 mye arbeide med å etterprøve gyldigheten av Fylkesmannens opphevelser av Plan- og bygningsetatens avslag i flere omstridte byggesaker. UHF hentet inn vurderinger om dette fra jurister og arkitekter med spesiell kompetanse på Plan- og bygningsloven. Disse konkluderte med at Fylkesmannen ikke hadde tilstrekkelig rettslig grunnlag for sine slutninger i flere av de byggesakene som UHF ble kjent med. Tvisten omhandlet spesielt tolkningen av § 6 (plassering av bebyggelse) og § 7 (utforming av bebyggelse) i Småhusplanen. UHF hadde møte med politisk ledelse hos Byråd for byutvikling hvor innhentede vurderinger ble fremlagt sammen med UHFs egne kommentarer.

UHF påpekte at fylkesmannens opptreden måtte anses å være et direkte inngrep i den kommunale skjønnsutøvelse og i strid med Forvaltningslovens § 34 som presiserer at Fylkesmannen som klageinstans skal legge særlig vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av skjønn.

Byråden meddelte at hun anså saken som så alvorlig at hun hadde bedt om Miljøverndepartementets vurdering og avventet nærmere innkalling. UHF støttet opp under byrådens initiativ og oversendte en omfattende utredning om saken til Miljøverndepartementet. Denne la særlig vekt på betraktningene fra juridisk hold og departementets egen veileder om reguleringsplaner hvor det bl.a. blir nevnt at det er anledning til å gå meget langt i detaljeringsgrad når det gjelder utformingen av reguleringsplaner.

I september ble saken drøftet i departementet med byråden og representanter fra bystyret samt fra Fylkesmannen, men saken tok lang tid og var ikke ferdigbehandlet ved årsskiftet.

Oppfølging av Småhusplanens praktisering

Vi ser også i 2008 at Plan- og bygningsetaten (PBE) i flere saker ikke overholder intensjonene i Småhusplanen. Ofte er beskrivelsen av omgivelsene misvisende, og "nærområdet" blir overdimensjonert i forhold til politiske intensjoner med dette begrepet. På denne måten utøver etaten bortimot fri skjønnsutøvelse ved å "legitimere" områdene som heterogene.

Det er også et problem at PBE ikke begrunner sine vedtak tilstrekkelig.

UHF får mange henvendelser fra privatpersoner, velforeninger osv. med ønske om assistanse i kontroversielle byggesaker. UHF har forsøkt å yte rådgivning, både når det gjelder innføring i og forståelse av reguleringsbestemmelsene og veileder, samt behandlingsmåten i etat og politiske kanaler, og har i enkelte tilfeller involvert seg noe mer i saker der prinsipielle momenter er kommet frem.

UHF har tatt slike problemer opp med byens politiske ledelse.

Undergraving av Småhusplanen

Det er gjort flere fremstøt overfor politisk ledelse i kommunen for å få "forenklet" reguleringsbestemmelsene. Hensikten har åpenbart vært å få fjernet flere formuleringer og begrep som bidrar til å gjøre Småhusplanen mest mulig konkret, slik at maksimal grad av fri skjønnsutøvelse kan oppnås. Forkjemperne har tatt initiativ til flere debattmøter hvor også UHF har deltatt aktivt. Videre har disse gjennom sine organisasjoner arbeidet meget aktivt overfor politisk ledelse i Oslo ved bl.a. omvisning på Oslos vestkant for å vise hva som anses som vellykket "moderne" arkitektur.

Arkitektene har flere ganger fått bred dekning for sitt syn i Aftenposten, Men UHF har ikke fått slippe til på samme



UTVALGET FOR HARMONISK FOTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE

måte til tross for adskillige henvendelser. UHF fant det derfor nødvendig å fremlegge sine synspunkter overfor byens politiske ledelse, noe som ble gjennomført i en presentasjon i oktober. Her viste vi mange uheldige eksempler fra steder i byens småhusområder.

Vi i UHF presiserer om og om igjen at det viktigste elementet i fortettingssaker er at nybygg viser rimelig grad av hensyn til eksisterende bebyggelse gjennom en viss grad av tilpasning. Og dette gjelder uansett type arkitektur, slik Plan- og bygningslovens estetikkbestemmelser krever.

UHF viste også til at Bystyrevedtaket fra 2006 innebar at Småhusplanen skulle få vedvare i fem år før eventuelle endringer ble foretatt. Hovedhensiktene med den nye Småhusplanen var å redusere skjønn og dispensasjoner til et minimum ved å konkretisere bestemmelsene mest mulig, for på denne måten å oppnå maksimal grad av forutsigbarhet for alle involverte parter.

Sameiefenomenet

I den senere tid er et nytt fenomen dukket opp i fortettingsprosjekter, nemlig Sameier. Dette går ut på at utbyggerne ikke deler opp tomten i mindre enheter, men bygger ut tomten som ett tiltak og unngår derved en del begrensninger når det gjelder avstand til nabo, krav til antall parkeringsplasser osv. Krav til bevaring av bebyggelsesstrukturer burde ivaretatt dette, men PBE håndhever sjelden dette.

Ny revidert veileder for naboer

KUV (Kontaktutvalget for velforeningene i Oslo) utarbeidet i 2004 en "Veiledning for velforeninger, naboer og andre som blir berørt av nye reguleringsplaner eller byggesaker" som en del av sin veileder-serie. Den er blitt trykket i to opplag, og er nå moden for revisjon.

UHF er blitt bedt om å delta i revisjonsarbeidet, og har i 2008 nedlagt et betydelig arbeid i denne sammenheng. Arbeidet er kommet langt, og planlegges slutført med det første.

Det er bekymringsfullt å se hvordan naboer, velforeninger etc. kommer til kort mot rutinerte utbyggere og arkitekter fordi de ikke kjenner til sine rettigheter, regelverk, saksbehandlingsmåter og hvordan politiske myndigheter kan påvirkes. Det er en skam at ikke kommunale myndigheter i større grad er sitt ansvar bevisst når det gjelder håndhevelse av regelverk i forbindelse med utforming av Oslos småhusområder.

Samarbeidet med KUV

Samarbeidet med KUV har også i 2008 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.

UHF og byens politiske ledelse

UHF er meget tilfreds med hvordan byens politiske ledelse har håndtert saken om Fylkesmannens inngripen overfor Miljøverndepartementet. Dette er en viktig sak for at Småhusplanen vil bli utøvd i henhold til de politiske hensikter med den.

UHF har opparbeidet gode relasjoner til byens politiske myndigheter. Men av erfaring ser vi at det fortsatt vil være nødvendig å følge meget godt med på praktiseringen av Småhusplanen og å reagere på feiltolkning av bestemmelsene eller forsøk på å undergrave dem slik vi har sett flere eksempler på i 2008.

Valg / styresammensetning

UHF kan se tilbake på nesten seks års 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.

Regnskap

| Balanse pr. 23.02.2009 | | |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| | Inn | Ut |
| Saldo 26.03.08 | 714,72 | |
| Kontingenter | 4 350,00 | |
| Hjemmesider | 0,00 | 797,50 |
| Gebyrer og renter | 36,75 | 3,00 |
| Kopiering og materiell | 0,00 | 3 107,50 |
| Saldo 23.02.09 | 0,00 | 1 193,47 |
| SUM | 5 101,47 | 5 101,47 |