

21 OKT. 2009



Oslo kommune
Byrådsavdeling for byutvikling

OSLO KOMMUNE BYSTYRETS SEKRETARIAT		
21 OKT. 2009 KL		
SAKSNR. 02/00073-134		
AVD.	SAKSB.	ARK.NR.
BYS	ACE	51
KOPI MG, PAO		

Notat til bystyrets organer

Til: Byutviklingskomiteen
Fra: Byråden for byutvikling

Dato: 21.10.2009
Vår ref (saksnr): 200703847-61
Arkivkode: 531

Notat nr.: 205/2009

SMÅHUSPLANEN I OSLO

Jeg viser til tidligere notat nr. 145/09 av 02.07.2009 og notat nr. 192/09 av 01.10.2009, samt orienteringer under komiteens møte 08.10.2009.

Vedlagt følger kopi av notat jeg mottok fra Utvalget for harmonisk fortetting (UHF) 15.10.2009, hvor det gis synspunkter på Plan- og bygningsetatens praksisnotat. I møtet ble synspunktene gjennomgått. UHF har også rettet henvendelse til Miljøverndepartementet/Kommunal- og regionaldepartementet (MD/KRD), som jeg har fått kopi av, jf. vedlagte kopi.

Jeg vedlegger videre kopi jeg har mottatt av e-post av 22.09.2009 fra Andreas Vaa Bermann i Oslo Arkitektforening til Aftenposten.

Ut fra den situasjon som nå foreligger etter saksavgjørelser hos fylkesmannen, uttalelser fra Miljøverndepartementet og synspunkter for øvrig fra aktører utenfra, er det min vurdering at vi snarlig bør igangsette en nærmere vurdering av småhusplanens reguleringsbestemmelser, herunder særlig §§ 6 og 7 med sikte på nødvendige klargjøringer. Forholdet til bestemmelsen § 10 må videre inngå i arbeidet, foruten at det også for øvrig vurderes justeringer/endringer slik som Plan- og bygningsetaten påpeker av behov i sitt praksisnotat.

Jeg legger til grunn at den sentrale føring for revisjonsarbeidet skal være å sikre småhusplanens intensjon om at planen ikke skal være en plan for fortetting, men en plan som bevarer og styrker småhusområdenes kvaliteter og preg av småhusbebyggelse. Som det fremgår av Miljøverndepartementets uttalelser, har departementet påpekt at reguleringsbestemmelsene §§ 6 og 7 ligger innenfor rammen av dagjeldende plan- og bygningslov § 26, men at utformingene kunne vært mer presise og entydige med klarere hjemmel for håndheving. Dette må være siktemål for revisjonsarbeidet. Jeg legger til grunn at bestemmelsene er og skal være selvstendige hjemler, også for eventuelle avslag.

Når det gjelder krav til estetisk utforming legger jeg til grunn at småhusplanen ikke er ment å skulle regulere en form for arkitektur. Det sentrale er at ny bebyggelse må ta hensyn til den eksisterende bebyggelse og ha høy kvalitet uavhengig av om det er moderne eller tradisjonell stil. Jeg viser i denne sammenheng til Plan- og bygningsetatens innføring av begrepet "hensynta" i sitt praksisnotat.

Byrådsavdeling for
Byutvikling

Postadresse:
Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

Vedtatt delegasjonsreglement til ny plan- og bygningslov angir at mindre reguleringsendringer kan vedtas av byutviklingskomiteen, jf. bystyrevedtak 17.06.2009, sak 201. De endringsforslag som kan bli aktuelle vil imidlertid kunne tilsi bystyrebehandling. Inntil aktuelle reguleringsendringer er vedtatt, vil Plan- og bygningsetaten måtte vurdere å fremme forslag om midlertidig forbud mot tiltak i enkeltsaker som vurderes å være i strid med småhusplanens intensjon, men hvor gjeldende status ut fra Miljøverndepartementets avklaringer tilsier at tiltaket neppe kan avslås etter gjeldende småhusplan.

Bård Folke Fredriksen
byråd for byutvikling

Godkjent og ekspedert elektronisk

- Vedlegg: 1. Notat fra Utvalget for harmonisk fortetting av 15.10.2009
2. Brev av 11.09.2009 fra UHF til MD/KRD
3. E-post av 22.09.2009 fra Andreas Vaa Bermann til Aftenposten

Møte hos Byråd Bård Folke Fredriksen 15.10.2009

UHF's kommentarer til Pbes forslag praksisnotat – Småhusplanen

Bakgrunn

- Positivt av pbe stadfester at "planen stiller strenge krav til at småhusområdenes karakter skal tas vare på gjennom en konkret vurdering av nye tiltaks plassering og utforming i forhold til eksisterende terreng, vegetasjon og bebyggelse".

Småhusplanens omdiskuterte elementer

Bebyggelsens plassering og utforming §§ 6 og 7

- Uenig i at "plan og bygningsetaten har praktisert bestemmelsene vedrørende tilpasning strengt, og i tråd med intensjonene". Alt for liberal mht utformingsmessig tilpasning og i strid med § 7, og at "i områder med i hovedsak ensartet" bebyggelse skal kravet om tilpasning tillegges særlig vekt.

- Pbe har ikke praktisert begrepet "nærområde" iht egen veileder, men svært ofte lagt helt uforståelig stort område til grunn. Da Grete Hornthvedt og Per Trygve Hoff utformet innstillingen til planen, som ble vedtatt, var deres versjon at "nærområde" kunne omfatte inntil 3-4 husrekker i omkrets av byggeprosjektet. Hvis 70-80 % av denne omkringliggende bebyggelse var rimelig ensartet i struktur og utforming var nærområdet å anse som "i hovedsak ensartet".

- Kan være enig i at "harmonisk" kan skiftes ut med "hensynta" i § 7 slik at "Nye tiltak skal hensynta og opprettholde nærområdets"

- Sterkt uenig i at "planbestemmelsene i § 7 skal brukes med noe mer nennsomhet slik at også moderne arkitektur i større grad tillates". Se vårt brev til BUK og byråd som utdypet vår sterke uenighet til dette. Mulighet for slik arkitektur er allerede tatt rikelig høyde for i den fleksibilitet som ble innlagt i planen. Pbe gir ingen begrunnelse hvorfor "erfaringene så langt" og ut hva i "Byutviklingskomiteens forarbeider til planvedtaket" som skulle tilsi noe mer nennsomhet i tolkningen av § 7 slik at "moderne arkitektur" i større grad tillates. Hva man kaller arkitekturen er irrelevant. Poenget er at den skal være tilpasset slik § 7 krever. Bl.a. blir setningen om at i områder med i "hovedsak ensartet" bebyggelse skal kravet om at tilpasning skal tillegges særlig vekt meningsløs, fordi vi av erfaring vet at sterke, altfor konflikthylende kontrastformer for "moderne arkitektur" er de eneste "saliggjørende" blant de mest dominerende arkitekter i småhusområdene.

- Også helt uenige i at "Forutsatt at kravene i § 6 og elementene i § 7 har et godt samspill med omgivelsene bør flate tak og takterrasser tilbaketrasket mot naboers uteoppholdsareal aksepteres". Å tillate fjerning av krav til takform i områder som for eksempel er i hovedsak ensartede eller i områder med hovedtrekk av saltak river ned helhetsinntrykket og undergraver planens hovedintensjon om å ivareta særpreget og kulturelle spor hvor slike ennå finnes.

Vi retter også sterk kritikk til pbe ved å si i siste setning: "Unntak fra dette vil være særlig enhetlige områder som vurderes regulert til spesialområde bevaring eller tilsvarende". Pbe burde vite at deres praktisering forut for den nye småhusplanen, og til dels også etter, har utradert alle områder som kan angis som 100% enhetlige. Slike områder som pbe viser til finnes ikke, og ergo risikerer en i praksis å åpne opp for sterk kontrastarkitektur i et hvert område, dvs. i direkte strid med § 7 spesifiserte krav om tilpasning. Å fjerne en så viktig bærebjelke i småhusplanen må klart anses som en vesentlig endring som krever full bystyrebehandling. Dermed kan en heller ikke endre veilederen!

Konklusjon

Uenig i første setning hvor pbe anbefaler at det foretas enkelte endringer i småhusplanens bestemmelser, samt endringer i veilederen for å "**styrke mulighetene for en praktisering i henhold til intensjonene i planen**". Pbe har ikke belegg for å hevde at samtlige av de foreslåtte endringene styrker mulighetene for praktisering ihht intensjonene i planen. Foreslåtte endringer i § 7 vil for eksempel klart **svekke** praktisering i hht planen! Vi kan ikke se at man kan forandre veilederen uten samtidig å forandre bestemmelsene. Eventuelle endringer i illustrasjonene må være balanserte og ikke være en enda større prioritering av kontrastsarkitektur på bekostning av annen arkitektur. Fjerning av bestemmelser om takform utgår, da enhetlige områder egnet for regulering til spesialområde eksisterer i praksis ikke lenger pga pbes tidligere praktisering.



UTVALGET FOR HARMONISK FOTETTING 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.: 1645.09.01761

Oslo, 11.09.2009

Miljøverndepartementets politiske ledelse
Kommunal- og regionaldepartementets politiske ledelse

Fylkesmannens misforståtte neglisjering av Miljøverndepartementets konklusjon i brev 16.2.2009 ifm praktisering av Reguleringsplan for småhusområder i Oslo (Småhusplanen).

Vi viser til Miljøverndepartementets brev av 16.2.2009 om Småhusplanen og våre tidligere henvendelser til Miljøverndepartementet og til politiske myndigheter i Oslo kommune om denne saken.

Vi i "Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområdene" (UHF) representerer en rekke velforeninger i Oslos småhusområder og helt siden 2003 har vi arbeidet målrettet for å oppnå en mer konkret og forutsigbar småhusplan for Oslo. Bakgrunnen var den uholdbare politikken som ble ført ut fra gjeldende regelverk og beboernes sterke ønske om at videre utvikling av hovedstadens skulle skje etter gitte rammer og med stor vekt på å bevare småhusområdenes særtrekk og kvaliteter.

Dette ble oppnådd i Bystyrevedtaket i 2006 med bred enighet innenfor Bystyret om planens intensjoner.

Småhusplanen er, som PBE så riktig understreker, ikke en fortetningsplan, men en plan med rammer for en utvikling av Oslos småhusområder, med stor vekt på å ta vare på og å videreutvikle de kvaliteter som finnes fra før.

Vi var svært tilfredse med at departementets konklusjon på de viktigste punkter samsvarte med de synspunkter som både Oslo kommune og flere kjente jurister la fram. Det er derfor med stor frustrasjon vi konstaterer at Fylkesmannen fortsetter sin tidligere praktisering med utstrakte inngrep i det kommunale selvstyre og fullstendig neglisjerer departementets slutning i brev av 16.2.2009.

Flere vedtak som Oslo kommune har funnet i strid med Småhusplanens intensjoner er blitt opphevet av Fylkesmannen og returneres for ny behandling. Det kan da ikke være i samsvar med Forvaltningslovens intensjoner at Fylkesmannen skal opptre som kommunal saksbehandler og i så utstrakt grad involvere seg i det kommunale skjønn?

Vi mener Fylkesmannens opptreden skaper helt uforutsigbare og uholdbare forhold som verken beboere eller utbyggere kan leve med. Saker ender opp i et "vakuum" og det skapes et

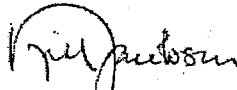


UTVALGET FOR HARMONISK FOTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE

inntrykk av lovløse tilstander. Det må vel kunne forventes fra våre øverste politiske myndigheter, igjen med henvisning til departementets brev av 16.2.2009, at det snarest ryddes opp i disse tilstandene.

Vi har full forståelse for de lokale myndigheters og byens politiske ledelses frustrasjon over denne situasjonen. Fylkesmannen bidrar her til at kommunen må ty til 'bygge- og deleforbud' for å stanse den uønskede utviklingen av hovedstadens bo-områder, noe som igjen fører til sterke konflikter med utbyggerne.

Med vennlig hilsen
Utvalget for Harmonisk Fortetting i småhusområdene


Kjell Fr. Jacobsen
Leder


Stig Nielsen
Nestleder

Kopi til:
✓ Byrådsleder Erling Lae
Byråd Merete Agerbak-Jensen
Byrådssekretær Ståle Hagen
Byutviklingskomiteen
Etatsdirektør Ellen de Vibe, PBE
Fylkesmannen i Oslo

postmottak BYS

Fra: Postmottak Postmottak Byr [postmottak@byr.oslo.kommune.no]
Sendt: 21. oktober 2009 12:54
Til: Anne Enger, postmottak BYS; Marit Gibb
Emne: 200703847-61 - Småhusplanen i Oslo
Vedlegg: Vedlegg 2 - Brev av 11.09.2009 fra UHF til MD-KRD.pdf; Vedlegg 1 - Notat fra Utvalget for harmonisk fortetting av 15.10.2009.pdf; 200703847-61.pdf; Vedlegg 3 - E-post av 22.09.2009 fra Andreas Vaa Bermann til Aftenposten.pdf

Viktighet: Høy

Vedlagt følger brev fra byrådsavdelingen. Brevet sendes i de fleste tilfeller elektronisk uten underskrift og skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt. Oversendelsesbrevet er i PDF-format og for å lese dokumentet forutsettes det at Acrobat Reader 5.0 eller høyere er installert. Programmet kan lastes ned gratis fra www.adobe.no. Enkelte vedlegg kan være i andre formater.

Med hilsen
Byrådsavdelingene
Byrådslederens kontor
Seksjon for intern administrasjon, dokumentsenderet
Tlf.: 23461732
E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

