



## NOTAT FRA BEFARING PÅ ORMØYA OG NEDRE BEKKELAGET TORSDAG 15.10.2020 kl 14.00

### Deltakere:

Birgitte Riegels Høyland

Plan- og bygningsetaten (PBE)

Francesca Nobili

Plan- og bygningsetaten (PBE)

Marte Muan Sæther

Byantikvaren (BYA)

Synne Marie Vestmoen

Bymiljøetaten (BYM)

Ingrid Alfheim

Styret, Selskapet til Bekkelagets vel

Tom Wassum

Styret, Selskapet til Bekkelagets vel

Tillik Haustveit

Styret, Selskapet til Bekkelagets vel

Carina Lühr

Selskapet til Bekkelagets vel (arbeidsgruppe regulering)

Kikkan Landstad

Selskapet til Bekkelagets vel (arbeidsgruppe regulering)

Befaringen kom i stand etter invitasjon fra styret i Selskapet til Bekkelagets vel. Mange av vellets medlemmer har etterspurt informasjon om planarbeidet. Hensikten med befaringen var derfor å få i gang en dialog med Plan- og bygningsetaten og den kommunale arbeidsgruppa for reguleringsplanarbeidet, som kan formidles videre til vellets medlemmer.

Vellet støtter i prinsippet hovedformålet med planen som er tilgjengelighet til strandsonen og vern av kulturminne- og naturverdier, men det er viktig for oss å tydeliggjøre de behovene som vi kan formidle på vegne av medlemmene og de problemene som vi mener planen må ivareta.

Befaringen var lagt opp slik at vi kunne ta temavise diskusjoner underveis.

### *Medvirkningsprosessen*

- Befaringen ble innledet med en diskusjon rundt medvirkningsprosessen.
- Vellet er opptatt av en reell medvirkning i planarbeidet og viste til PBEs egen medvirkningsveileder.
- Vellet understreket at vi er opptatt av at medvirkning skjer nå i analyse- og programfasen og før utleggelse av planen til offentlig ettersyn.
- Vellet ba om at stedsanalysen ble oversendt for gjennomgang når den var ferdigstilt.
- PBE redegjorde for at coronasituasjonens smittevernstiltak vil gjøre medvirkningsprosessen annerledes mtp. mulighetene til å gjennomføre vanlige informasjons- og arbeidsmøter, siden det blir begrensninger på hvor mange som kan møtes fysisk framover. Dette vil vurderes fortløpende.
- Det er aktuelt å følge opp dialogarbeidet med tilsvarende befaringer med styrene i Malmøya og Ulvøya vel.

### *Framdrift*

- Vedr framdrift har vellet tidligere bedt om en forpliktende framdriftsplan. 4 år med bygge- og deleforbud er lang tid for de som har nødvendige byggetiltaksplaner.
- PBE svarte at en forpliktende framdrift ikke ville bli utarbeidet med tanke på uforutsigbare politiske prosesser. Vellet ba da om at PBE kommer tilbake med en framdriftsplan for eget arbeid (inkludert den kommunale arbeidsgruppa).
- Registreringsarbeidene er igangsatt, men ikke ferdigstilt. BYMs kartlegging av vegetasjonen er godt i gang etter befaringer i området i sommer og i høst, og vil



avsluttes etter ny befaring til våren. Prosjektledelsen varslet at de i nær fremtid ville foreta flere befaringer av både kulturminne- og naturverdier og friluftslivsområder, der de tar for seg områder av spesiell interesse. Registrering av maritime kulturminner er foreløpig ikke igangsatt.

#### *Mulig utvidelse av planområdet*

- Vellet uttrykte bekymring vedr innspillene fra BYM i brev av 19.06.2020 der de ber om at planområdet utvides sydover langs Mosseveien og til å ta med sjøområdene rundt øyene og hele Paddehavet. Vellet er særlig bekymret for framdriften dersom planarbeidet må varsles på nytt på pga områdeutvidelser, og vi er også opptatt av at planområdet ikke blir for stort og komplekst.
- PBE er ikke ferdig med å vurdere en slik foreslått utvidelse av planområdet.

#### *Tilgjengelighet til strandsonen i friområderegulerte deler av Ormøya*

- Vellet henviste til utspillet fra BYM vedr RS-1 og vellet var tydelig på at den er del av vår maritime kultur og må kunne bli liggende.
- Det savnes generelt skjøtselsplaner for kommunalt eide friområder i strandsonen. Eksempelvis en bedre skjøtsel av kyststien fram til Cockhagen. Dagens sti må utbedres og det ble påpekt at gamle verneverdige bryggeanlegg vaskes ut av høyvann og forfaller.
- Vellet stiller spørsmål om tilrettelegging betyr universell tilgjengelighet eller bare en enkel sti som i dag.
- Vellet påpekte at økt tilgjengelighet også forplikter kommunen ift drift og vedlikehold, planer for transport osv. Det ble vist til hendelser i sommer der friområdene på øyene medførte kraftig forsøpling og trafikkaos.
- Cockhagen ble presentert som et godt eksempel på et privat friområde som er åpen for allmenheten og som driftes av grunneierne. Cockhagen blir fortrinnsvis brukt av barnefamilier fra lokalmiljøet.

#### *Fortettingsstrategier*

- Cockhagen og Ormøykollen ble presentert som to fortettingsprosjekter fra hhv tidlig 1970-tallet og 1990-tallet. Begge som gode eksempler på moderat utnyttelse og strøkstilpasset skala. Rekkehusområdet i Skrenten, også fra 1990-tallet, ble også nevnt som et vellykket fortettingsprosjekt. Utover dette har det ikke vært utviklerstyrte fortettingsprosjekter innenfor vellets del av planområdet.
- Vellet ønsker at det legges til rette for en fortsatt moderat utnyttelse, men med muligheter for bygging av mindre boligprosjekter på egen eiendom. Nye eneboliger i Dalheimveien 14 og Dalheimveien 9b ble vist som eksempler på moderat utbygging av egen tomt og som nylig godkjent fortetting i verneområder.

#### *Tråkk og stier*

- Det er en rekke tråkk og stier i områder som er resultat av gamle tinglyste rettigheter. Eksempelvis på tvers av Ormøykollen, stien ned til Ormsundveien, mellom Grønsundveien og Alvheimveien mfl. Det er ønskelig at disse stiene ivaretas i planarbeidet.
- 

#### *Badehus og flytebrygger*

- Vellet ønsker planen skal legges til rette for muligheter til fortsatt bygging av badehus og brygger. Dette er en viktig del av området maritime identitet.



- Vellet påpekte at eksisterende badehus som for eksempel langs Ormsundveien ikke er til hinder for allmenhetens adkomst til sjøen. Strandsonen nedenfor muren langs Ormsundveien er lite benyttet pga at den for det meste står under vann.
- Vellet mener flytebrygger er i en gråson når det gjelder meldeplikt og ønsker at etablerte flytebrygger i tilknytning til badehusene i det minste får ligge til de kan behandles etter ny plan.
- Vellet framholdt at det er ønskelig om strandparseller i framtiden kan knyttes mer formelt til eiendommene i lokalmiljøet i form av bestemmelser eller tinglysninger. Dette sikrer lokal bruk og begrenser behov for bilbruk.

#### *Bekkelagsbadet*

- Vellet er fornøyd med anleggelsen av Bekkelagsbadet som buffersone mot havna og påpeker at badet har vært vellykket i den forstand at det er fint opparbeidet og populært. Ulempen det har medført er mye støy og bråk for naboer, mye ulovlig parkering, og at det i år tidvis har vært uønskede hendelser på kveldstid og i helgene med slåssing, dopsalg mm. Oslo Havn, politi mfl har i samarbeid med lokalmiljøet tatt tak i dette og situasjonen har bedret seg. Men Bekkelagsbadet viser at tilrettelegging av strandsonen må planlegges bedre ift betydelig økt bruk og økt transport og at tilrettelegging også er en belastning for eksisterende boligmiljø.

#### *Bekkelagstunet og tilstøtende eiendommer*

- Aktiviteter og ønsket framtidig bruk av Bekkelagstunet (den gamle tyskerleiren) ble presentert og vellet er opptatt av at planen er såpass åpen og fleksibel at alle mulige kulturformål, servering, allmenntilgode formål, barnehage, helse osv ivaretas av planens bruksformål. Vellet sender PBE rapporten som er utarbeidet for ønsket bruk av tunet og tilstøtende områder.
- Vellet er også opptatt av at nødvendig rehabilitering av de fredete bygningene ikke blir blokkert av bygge- og deleforbudet, da vedlikeholdet er prekært på enkelte av bygningene.
- Det ble påpekt at kommunen eier flere av de tilstøtende villaene, noen har stått tomme og forfalt i en årrekke, og uten at bruksressursene er utnyttet. Vellet ber om at planen tar stilling til framtidig bruk av de kommunale eiendommene og ser bruken av disse i sammenheng med framtidig bruk av Bekkelagstunet.

#### *Naturvern*

- Vellet er enig i at vern av kalkfuruskog og store enkelttrær er viktig, men at det er flere store tomter i området som i dag er avmerket med verneverdig vegetasjon som i realiteten er krattskog, syrinkratt osv som har kommet i de senere årene. Vellet er opptatt av at grunneiere ikke må bli påført tap av utbyggingsrettigheter bare fordi man har avventet å utnytte tomteressursene til bolig for kommende generasjoner.
- Vellet er bekymret for spredning av isopor fra flytebrygger i området og ber PBE om å påskynde bl a Paddas program for utskifting av flytebrygger.

#### *Overtakelse av private veier*

- BYM har i sitt brev av 19.06.20 påpekt at den kan være aktuelt å ta en gjennomgang av noen av dagens private veier og vurdere om de skal omgjøre og opparbeides til offentlig vei. Eksempel på dette er Dalheimveien fra Skrenten til Grønsundveien. En slik opparbeidelse medfører utvidelser av vei iht kommunens veinormal. Områdets smale veier med mur og stakittgjerder er en viktig del av vårt kulturmiljø og Vellet fraråder en slik utvidelse av hensyn til kulturmiljøet.



**Selskapet til Bekkelagets vel**

Heimlibakken 11, 0198 OSLO

Org. Nr.: 995 872 897

[styret@bekkelagetvel.org](mailto:styret@bekkelagetvel.org)

[www.bekkelagetvel.org](http://www.bekkelagetvel.org)

Prosjektleder fra PBE nevnte at de må vurdere hvordan veier bør ivaretas i reguleringsarbeidet.

02.11.2020

Tom Wassum

På vegne av styret i Selskapet til Bekkelagets vel