

## Møtereferat

Til: Selskapet til Bekkelaget vel

Møtetid og -sted: 15.02.2024, Vahls gate 1

Til stede: Fra Selskapet til Bekkelaget vel: Kikkan Landstad, Tom Wassum, Jørgen Wille  
Fra Plan- og bygningsetaten: Trine Bølviken, Bruse Rognlien, Jørn Roar Moe, Frank Båtbukt og Sissel Jakobsen  
Fra Byantikvaren: Ingrid Strand Heiberg

Referent: Bruse Rognlien

Referatdato: 15.02.2024

Status: Utkast

Saksnummer: 202002666

## Møtereferat – Detaljregulering for Ulvøya, Malmøya, Ormøya og Nedre Bekkelaget - Planforslag til offentlig ettersyn

### 1 Bakgrunn for møtet

Den 5. februar 2024 sendte Plan- og bygningsetaten (PBE) forslag til detaljregulering for Ulvøya, Malmøya, Ormøya og Nedre Bekkelaget på høring og offentlig ettersyn. I forbindelse med høring av planforslaget, inviterte PBE Selskapet for Bekkelaget vel (SBV) til et møte. Hensikten med møtet var å gi styret anledning til å stille spørsmål om planforslaget, og å diskutere temaer som de er særlig opptatt av.

### 2 Spørsmål og diskusjon

Bekkelaget vel hadde på forhånd sendt inn temaer og spørsmål som de ønsket svar på og diskusjoner rundt. Møtet tok i stor grad utgangspunkt i materialet som var sendt inn på forhånd.

Innledningsvis før den tematiske gjennomgangen, påpekte SBV at de har ytret ønske flere ganger om å møte PBE, men at dette dessverre ikke har blitt noe av. De poengterte også at planforslaget er svært omfattende, at det tar tid å sette seg inn i materialet og at planforslag (særlig plankart) det er vanskelig å lese.

#### 1. Mangler ved planen

SBV mener at planforslaget er mangelfullt. Som følge av behovet for forenklinger har flere viktige temaer/områder blitt tatt ut av planarbeidet/planområdet: trafikksikkerhet, vei og parkering, småbåthavner, idrettsanlegg (roklubben og seilforeningen), barnehage. Særlig trekkes det frem som problematisk at veiarealene er tatt ut, og det ytres en bekymring for at den økte tilgjengeliggjøringen som planforslaget søker å oppnå vil resultere i økning i biltrafikken som igjen vil skape farlige trafikksituasjoner. Det poengteres at det allerede i dag er veldig mye press på trafikknettet, særlig på fine sommerdager, når det kommer et stort skip inn fjorden eller lignende. At PBE har tatt ut alle disse områdene har gjort at



planforslaget oppleves ufullstendig. Det stilles også spørsmål om hvilken merverdi planforslaget gir for dem som bor der?

PBEs svar:

PBE hadde opprinnelig med veier og småbåthavner mm. Men det har på grunn av stram framdrift vært nødt til å prioritere de verdiene som planen har til hensikt å sikre, særlig knyttet til natur- og kulturverdier og allmennhetens tilgang til strandsonen.

PBE mener planforslaget vil ha liten påvirkning på trafikksituasjonen på Nedre Bekkelaget. Det tillates kun et fåtall nye boenheter og det er ikke planlagt større tiltak for å øke ferdsel langs strandsonen på Nedre Bekkelaget. Men det er et mål å sikre de delene som fortsatt er tilgjengelig og ivareta allmennhetens tilgang til disse. Når det gjelder regulering av veiene understreker vi at det på generelt grunnlag uansett ikke ville blitt lagt opp til omfattende endringer da disse er en viktig del av kulturmiljøet, samt at smale veier bidrar til å holde farten nede. Mindre trafikksikringstiltak vil uansett kunne gjennomføres uavhengig av om veiene reguleres på nytt eller ikke.

Vi har per i dag ikke bestilling på nye planarbeider i området, for eksempel knyttet til småbåthavner, barnehage mm.

PBE mener merverdien ligger i å sikre strandsonen, natur- og kulturverdier for fremtiden. Vi viser også til at det på Nedre Bekkelaget åpnes opp for en forsiktig fortetting på enkelte større eiendommer.

## 2. Vern og utnyttelse

SBV er bekymret for at de strenge vernebestemmelsene (særlig H570\_1) sementerer dagens situasjon i for stor grad. Det oppfattes som svært problematisk at det i verneområdene ikke er rom for fortetting, tilpassing til endrede livssituasjoner, generasjonsboliger, demografisk utvikling mm.

Det påpekes videre at Byantikvarens fagrappport er mangelfull og overfladisk og at den i større grad skulle basert seg på metodikk fra Riksantikvarens veileder. Det påpekes også at de kartlagte verneverdiene og det foreslåtte og strenge vernet ikke oppleves å være i samsvar. Det er ikke kartlagt de aller største verneverdiene, i det minste ikke på enkeltobjektsnivå, men like fullt er det gitt svært strenge vernebestemmelser som i for stor grad berører det enkelte objekt. SBV ønsker derfor en oppmykning i vernebestemmelsene som gir større handlingsrom for tiltak på eiendommene. SBV mener en oppmykning ikke trenger å gå på bekostning av verneverdiene, og det foreslås at man heller enn å si «kategorisk» nei til alle tiltak, kan benytte seg av dokumentasjonskrav og konkrete vurderinger fra Byantikvaren.

Det påpekes også at måten byggegrensen er satt på de ulike verneverdige eiendommene, ikke er enhetlig. Noen steder er den prinsipielt satt i fasadelivet, andre steder er det gitt mer «rom». Dette fremstår lite enhetlig og er uheldig.

PBEs svar:

Byantikvaren har vært opptatt av å sikre kulturmiljøet mest mulig opprinnelig, med hus og hager og foreslått sin standardbestemmelse som de bruker i egne bevaringsplaner.

PBE har forståelse for at vernebestemmelsene kan oppleves som strenge. Vi har baserte bestemmelsene på faglige råd fra Byantikvaren, men vil gjerne ha innspill til hvordan bestemmelsene kan åpne for større fleksibilitet uten at det går på bekostning av verneverdiene. PBE gjør samtidig oppmerksom på at krav til forutberegnelighet i planen gir lite rom for å legge opp til skjønn i byggesaksbehandlingen.

PBE viser til at byggegrensene er satt ut fra et sett med kriterier og prinsipper som framgår av Vedlegg 22. Det ble av SBV påpekt at større områder ikke er gitt romslige byggegrenser, slik som på øyene. Dette skyldes at det er mange enkelteieendommer med vernehensyn på Nedre Bekkelaget – disse har byggegrense i fasadeliv, i likhet med øyene. I tillegg har Nedre Bekkelaget en mer organisk bebyggelsesstruktur enn særlig Ulvøya og Ormøya hvor byggegrensene en del steder omfatter flere eiendommer for å sikre den enhetlige bebyggelsesstrukturen.

Vi vil imidlertid gjerne ha tilbakemeldinger på hvilke eiendommer SBV mener det bør gjøres justeringer av byggegrensene, da blir det enklere å vurdere disse konkret.

### **3. Reelt behov for tilgjengeliggjøring?**

SBV stiller spørsmål ved om alt må tilgjengeliggjøres? De mener mye tross alt allerede er tilgjengelig, og at det ikke vil være behov for ytterligere tilgjengeliggjøring. Det stilles også spørsmål om hva formålet VFS på privat eiendom innebærer? Hvis dette arealet gir rett til ferdsel, så vil det forutsette adkomst over boligeiendommer.

SBV stiller også spørsmål ved om friområdet som er foreslått i grønnstrukturen sentralt på Nedre Bekkelaget er nødvendig. De er tvilende på om dette friområdet er hensiktsmessig, og om det er behov for det. De er også tvilende til at kommunen vil prioritere skjøtsel på dette arealet dersom det reguleres til friområde og erverves av kommunen. Etter viljen og kapasiteten til å skjøtte å dømme, jfr. eksempelvis strandsonen på nordsiden av Ormøya, stilles det spørsmål ved om kommunen i det hele tatt burde erverve mer grunn enn de allerede eier.

Det presiseres også at området i dag har tilstrekkelig med forbindelser på kryss og tvers, og at det ikke er behov for flere forbindelser enn det som finnes i dag.

#### PBEs svar:

PBE er opptatt av å synliggjøre og ivareta allmennhetens rett til bruk og ferdsel i strandsonen. Slik vi ser det er VFS-formålet bedre egnet til å synliggjøre og ivareta denne ferdselsretten enn boligformål. Formålet VFS gir imidlertid i seg selv verken utvidet eller innskrenket rett til ferdsel for allmennheten, utover det som allerede er gitt av allemannsretten/friluftsløven.

PBE mener at forslaget om å bevare grønnstrukturen sentralt på Nedre Bekkelaget er et av de større og viktige grepene i planen for å sikre et viktig natur- og friområde for fremtiden – slik det har blitt gjort på deler av øyene. Om det er kommunen som skal eie og skjøtte området er imidlertid et av de temaene vi ønsker tilbakemelding på i høringen, både når det gjelder eierskap og mulige driftsmodeller.

PBE mener det er et behov for bedre forbindelser gjennom området, særlig på tvers av friområdet ned til Dalheimveien. Dette var også vår erfaring da vi gjennomførte befaringer i området.

### **4. Flytebrygger**

SBV vil slå et slag for flytebrygger og påpeker at flytebryggene forsterker bruken av badehusene og bygger opp rundt badekulturen. Flere steder er også flytebrygger nødvendig for båtholdet på grunn av oppgrunning eller høydeforskjeller mellom brygge/badehus og sjø. Mange av dagens badehus er dessuten trukket lenger inn mot land i enn tidligere badehus, noe som også gjør flytebryggene nødvendige.

#### PBEs svar:

Dersom en flytebrygge er lovlig etablert, vil den kunne opprettholdes og brukes. Men det åpnes ikke for nye flytebrygger. Dette henger både sammen med ønsket om en åpen og tilgjengelig strandsone for allmennheten, men også for å motvirke presset på naturen, som skyggelegging av grunne sjøområder mm. Vi viser også til at strandsonevernet står svært sterkt Oslofjord-regionen og vi har klare føringer fra statlige myndigheter om å begrense nye tiltak i strandsonen.

Avslutningsvis gjør SBV oss oppmerksomme på at det er en allmenn bekymring om hvorvidt man blir hørt i denne prosessen. De påpeker at det er kort tid igjen i den planlagte framdriften, og det er stor skepsis til hvorvidt det er tid til å gjøre endringer.

#### PBEs svar:

Vi går gjennom alle innspill som kommer til planen, og vil understreke at disse blir behandlet grundig, selv om tiden er knapp. Basert på innspillene vil vi vurdere behovet for justeringen av planforslaget, og eventuelle konsekvenser det kan få for framdriften.