



**Selskapet til
Bekkelagets Vel**

Selskapet til Bekkelagets vel

Heimlibakken 11, 0198 OSLO

Org. Nr.: 995 872 897

styret@bekkelagetvel.org

www.bekkelagetvel.org

Til Oslo kommune

v/ Plan- og bygningsetaten

Dato: 06.09.2024

PBE ref 202457810-6

**REGULERINGSPLAN FOR ULVØYA, MALMØYA, ORMØYA OG NEDRE BEKKELAGET.
UTTALELSE TIL BEGRENSET HØRING AV BYRÅDSAVDELINGENS FORSLAG TIL ENDRINGER**

Vi viser til brev av 16.08.2024 fra Plan- og bygningsetaten vedr begrenset høring av byrådsavdelingens forslag til endringer av reguleringsplan for Nedre Bekkelaget og øyene.

Selskapet til Bekkelagets vel stiller seg positive til at byrådsavdelingen har imøtekommet mange av vellenes innspill til endring av forslag til reguleringsplan, og støtter de av punktene i bestillingen fra Byrådsavdelingen datert 26.06.2024 angitt som punktene a – m, og punktene a – b i tilleggsbestilling datert 14.08.2024 som berører Ormøya og Nedre Bekkelaget.

Vellet har imidlertid kommentarer til punkt b) «*Eksisterende byggegrenser beholdes. Byggegrensene innenfor H570-områdene fjernes.*»

Innledningsvis reagerer vi på PBEs forståelse av dette punktet i bestillingen. Endringen innebærer iflg PBE å videreføre byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner. I tillegg fjernes byggegrenser i H570-områdene. PBE tolker med dette bestillingen til at det *kun* er gjeldende byggegrenser som skal inngå i planforslaget, i tillegg til at de har valgt å inkludere byggegrenser i H570_2-områdene med begrunnelse at disse er nødvendig for å kunne muliggjøre fortetting.

Forslaget innebærer da etter PBEs vurdering at et stort antall eiendommer, da særlig på Nedre Bekkelaget vil være uten byggegrenser. For andre eiendommer vil byggegrensene være betydelig mer romslige enn PBE har foreslått. I følge PBE er konsekvensen av å ta ut forslaget til nye byggegrenser og kun videreføre gjeldende byggegrenser (samt beholde forslag til nye byggegrenser i H570_2) blant annet at det juridiske handlingsrommet for nye tiltak vil bli svært ulikt avhengig av om eiendommen har byggegrense eller ikke. Enkelte eiendommer vil ifølge PBE få romsligere byggegrenser enn det PBE mener er riktig ut fra planens intensjon om å sikre viktige natur- og kulturminneverdier. Andre eiendommer vil få strammere byggegrenser som ikke gjengir den faktiske situasjonen på eiendommen.

Dette må ses i sammenheng med planforslagets forslag til bestemmelse § 1.6 der det er angitt forbud mot bygging:



Selskapet til Bekkelagets Vel

Selskapet til Bekkelagets vel

Heimlibakken 11, 0198 OSLO

Org. Nr.: 995 872 897

styret@bekkelagetvel.org

www.bekkelagetvel.org

«Det kan ikke settes i verk tiltak utenfor de angitte byggegrensene på reguleringskartet. Forbudet mot tiltak gjelder også eiendommer uten angitt byggegrense».

Virkningen av dette skillet er vurdert tematisk i PBEs egen beskrivelse og vurdering av virkningene av endringsforslagene og kommenteres ikke nærmere her. Vi gjør imidlertid oppmerksomme på at det er PBE selv som har formulert bestemmelse § 1.6 og det ville være enkelt for dem å justere teksten slik at den ble mer hensiktsmessig.

Imidlertid er det etter Bekkelaget vels vurdering lite sannsynlig at Byrådsavdelingen, ved å be PBE om å fjerne byggegrensene, har ment å legge opp til et mindre handlingsrom for eiendommene uten byggegrense enn dersom det er byggegrenser på eiendommene. Vellet tolker derfor bestillingen dithen at hensikten med punkt b) er å skulle drøfte mulighetene for et større handlingsrom innenfor hver enkelt eiendom, ikke gjøre planen enda strengere.

Vellet er innforstått med at det er kulturminneverdier i området som skal ivaretas. Men vår forståelse av Byantikvarens kulturminneregistrering er at det primært er områdets og enkeltbygningenes miljø- og opplevelsesverdi som er vektlagt, og som søkes sikret i planen. Vår vurdering er at vårt kulturmiljø er robust og at opplevelsesverdier kan ivaretas i tilstrekkelig grad også med en forsiktig og stedstilpasset fortetting innfor byggegrenser som som må settes romsligere enn det som er vist i planforslaget. Vi forutsetter samtidig at signaturen for bygninger som skal bevares beholdes i plankartet slik at det ikke gis anledning til å rive bestående bebyggelse med kulturhistorisk verdi.

Som et innspill til punkt b) foreslår Bekkelaget vel derfor at følgende føringer gis for endringer av byggegrenser i planforslaget som nå ligger til politisk behandling:

- 1) Det må inntegnes nye og reviderte byggegrenser på alle eiendommer innenfor H570-områdene. Byggegrensene må settes tilstrekkelig romslig for å muliggjøre tilbygg, påbygg og evt frittliggende bygning. Byggegrensene må også settes slik at alle lovlig oppførte boliger og bygninger omfattes av byggegrensene. Byggegrensene bør i størst mulig grad følge formåls grensene for H570-områdene, men være tilpasset avstand til eiendomsgrenser, avstand til veier, og med tilstrekkelig avstand til strandsone der eiendommer grenser til sjø.
- 2) Maksimal grad av utnytting pr. boligeiendom settes til 16% BYA i hensynsone H570. Der det er boligfelt som i planforslaget er foreslått med høyere grad av utnytting på Ormøya og Nedre Bekkelaget enn 16%, beholdes disse i planen.
- 3) I bestemmelsene må det angis at tilbygg, påbygg og nybygg kan oppføres innenfor maksimal tillatt grad av utnytting pr. eiendom.

Mvh

Styret i Selskapet til Bekkelagets vel