



Selskapet til Bekkelagets Vel

Selskapet til Bekkelagets vel

Heimlibakken 11, 0198 OSLO

Org. Nr.: 995 872 897

styret@bekkelagetvel.org

www.bekkelagetvel.org

Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Sendes elektronisk

Oslo 10.04.2025

Klage over Detaljregulering på Nedre Bekkelaget, Ormøya, Malmøya, Ulvøya – sak 202457810 - 247

Selskapet til Bekkelagets Vel klager med dette over deler av vedtak om detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ulvøya, Malmøya, Ormøya og Nedre Bekkelaget. Underretning om vedtatt plan ble mottatt 21.03.2025, og det er derfor klagd innenfor klagefristen på 3 uker.

Selskapet til Bekkelagets Vel klager på følgende deler av reguleringsplanen:
Hensynssone bevaring av kulturmiljø H570, (heretter kun omtalt som H570) og følgende forhold omfattet av denne sonen.

- Fastsettelsen av H570 som sådan – grensene for hensynssone kulturmiljø omfatter for mange eiendommer.
- Byggegrensene innenfor området er satt for strengt og tillater ingen ombygging eller tilbygg da den er satt i vegglivet på alle eiendommene uten at det er tatt en individuell kulturminnefaglig vurdering av eiendommene.
- Reguleringsbestemmelsene for H570 er for strenge og heller ikke disse bygger på tilstrekkelig kulturminnefaglig grunnlag.

Begrunnelsen for klagen

Oslo kommune har fattet et vedtak om en reguleringsplan som de selv mener er dårligere enn det kunne ha vært, dersom de hadde hatt mer tid, og kommunen har fattet et vedtak om strengere reguleringsbestemmelser for de berørte eiendommene, enn det kunne vært dersom kommunen hadde gitt seg selv mer tid eller mer ressurser til den nødvendige kartleggingen. Dette har medført at for enkelte eiendommer innenfor H570, har de vilkårlig - altså uten at det er tilstrekkelig kulturminnefaglig grunnlag - gitt en strengere regulering enn det som er nødvendig.

Det vises blant annet til følgende uttalelser fra PBE i planforslaget som gikk til politisk behandling i april 2024:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2024584324&fileid=11461824> s 77:

Jw



Selskapet til Bekkelagets Vel

Selskapet til Bekkelagets vel

Heimlibakken 11, 0198 OSLO

Org. Nr.: 995 872 897

styret@bekkelagetvel.org

www.bekkelagetvel.org

En mulighet for å sikre større grad av fleksibilitet for den bebyggelsen som er egnet til det, kunne være en mer differensiert hensynssone der husene med høyest verneverdi fikk en strengere bevaring og husene som er preget av ombygging fikk et større mulighetsrom. Byantikvaren skriver i begrenset høring at de i utgangspunktet hadde støttet dette, men at det ikke har vært mulig med en mer differensiert tilnærming på grunn av behovet for rask fremdrift og det store antallet eiendommer med kulturminneverdi. Bestemmelsenes formulering om at til- og påbygg uten dokumentert verneverdi ikke omfattes av bevaringen, gir likevel noe handlingsrom for tilpasninger av nyere tilbygg i byggesak.

Og

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2024623275&fileid=11596493>, s 6:

Blant mulighetene vi vurderte, var å åpne for tilbygg e.l. med spesifikke utformingskrav, men PBE konkluderte med at det ikke er mulig å formulere generelle utformingskrav som er treffsikre med tanke på å ivareta kulturminneverdiene i et så stort og variert område. PBE deler Byantikvarens vurdering om at det ville vært nødvendig å vurdere konkret hvilke bevaringsverdige hus som kan tåle tilbygg, hvilken side av huset som kan tilbygges osv. dersom man skulle åpne for tilbygg i H570. Hvis det hadde vært tid til slike vurderinger (det er ca. 170 boligeiendommer i hensynssonen), kunne en mer underinndelt hensynssone og differensierte bestemmelser vært en løsning for å imøtekomme ønsker om mer fleksibilitet, samtidig som kulturminneverdiene ivaretas.

Og

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2024569262&fileid=11411600>, s 6

Både PBE og Byantikvaren ser imidlertid at det er verneverdig bebyggelse i hensynssonen som vil kunne tåle til- og påbygg. Dersom det hadde vært mer tid til planarbeidet, kunne det vært mulig å gjøre en mer inngående vurdering av hvilke eiendommer som kunne tåle dette og dermed gi en mer finmasket hensynssone med underinndelinger og differensierte bestemmelser. Med tiden til rådighet er det ikke mulig å gjøre en slik gjennomgang (det er ca. 170 boligeiendommer innenfor H570), og det er derfor nødvendig å velge mellom en restriktiv tilnærming for alle eiendommer i H570 og en tilnærming der det åpnes for tilbygg/påbygg/ny bebyggelse for alle de eiendommene som har tilgjengelig BYA når verneverdig bebyggelse er trukket fra.

Den tidsbegrensningen som det vises til i sitatene ovenfor, skyldes at arbeidet med reguleringsplanen ble koblet til, og tidsmessig begrenset av, det midlertidige forbudet mot tiltak som Oslo kommune nedla i forkant av reguleringsarbeidet. Dette er en kobling Selskapet til Bekkelagets Vel har vært kritisk til under hele prosessen.



Selskapet til Bekkelagets Vel

Selskapet til Bekkelagets vel

Heimlibakken 11, 0198 OSLO

Org. Nr.: 995 872 897

styret@bekkelagetvel.org

www.bekkelagetvel.org

Det var en svært begrenset fremdrift under den første perioden med forbud mot tiltak, og da Oslo kommune så forlenget det midlertidige forbudet mot tiltak med kun ett år, istedenfor 3 år som Plan- og bygningsetaten (PBE) ba om, fikk Oslo kommune og PBE for dårlig tid til å gjennomføre en forsvarlig planprosess før den selvpålagte fristen for vedtak av reguleringsplanen løp ut. Det er resultatet av dette i forhold til reguleringen av H570 PBE beskriver i sitatene ovenfor.

Den korte fristen medførte også at det under utarbeidelsesprosessen for planen fra PBE sin side ikke ble oppfattet å være tid til involvering av vellet og andre beboere slik det er krav om for reguleringsplaner. Det vises til vedlagte forespørsler om medvirkning fra Selskapet til Bekkelagets vel, og PBEs svar. Det vises også til uttalelser fra PBE om nedjustert medvirkning som følge av tid, se for eksempel

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2024584324&fileid=11461824> s. 5:

*....På grunn av sakens omfang og kompleksitet, anbefalte PBE tre års forlengelse av det midlertidige forbudet mot tiltak for å ha en ny reguleringsplan ferdig utarbeidet og vedtatt før utløpet av forbudet. Forslaget om forlengelse ble behandlet i byutviklingsutvalget 23.08.2023 (sak 157), der det ble vedtatt at forbudet kunne forlenges med ett år. Det midlertidige forbudet mot tiltak løper dermed frem til 28.08.2024. Dette har gitt behov for revidering av planarbeidets omfang og innhold for å muliggjøre vedtak av planen innenfor forbudets utløp. Blant annet har flere arealer og plantemaer blitt tatt ut av planområdet og planarbeidet. **Det har også vært nødvendig å nedprioritere planlagte prosesser for utvidet medvirkning.** (vår utheving).*

Byrådens redegjørelse for muligheten til å søke om omregulering som løsning på at noen har fått strengere reguleringsbestemmelser enn nødvendig på sin eiendom, indikerer også at Oslo kommune selv erkjenner at planen er blitt unødvendig streng for enkelte eiendommer innenfor H570. For å bøte på dette, har Byråden foreslått omregulering som en effektiv løsning for de eiendommene som er blitt fratatt alle muligheter til å bygge på husene. Omregulering er av Byråden blitt framstilt som en enkel løsning for beboerne, men det er det ikke. Det koster mye penger, tar lang tid og resultatet er svært uforutsigbart, i tillegg til at det vurderes av vellet som lite sannsynlig at PBE etter vedtak av en detaljreguleringsplan aksepterer at det igangsettes reguleringsarbeid for enkelte eiendommer innenfor planens avgrensning. Vellet kan ikke akseptere at innbyggerne nå skal betale prisen for kommunens manglende grundighet i arbeidet med reguleringsplanen. At byråden foreslår å legge ansvaret for en korrekt regulering på innbyggerne, i form av betydelige kostnader og stor usikkerhet, fremstår som useriøst.

Oppsummering

Saksbehandlingsfeil



Selskapet til Bekkelagets Vel

Selskapet til Bekkelagets vel

Heimlibakken 11, 0198 OSLO

Org. Nr.: 995 872 897

styret@bekkelagetvel.org

www.bekkelagetvel.org

Oppsummert mener Selskapet til Bekkelagets Vel at det foreligger saksbehandlingsfeil fra kommunen ved vedtakelsen av denne reguleringsplanen på minst følgende grunnlag:

- Det foreligger ikke et tilstrekkelig kulturminnefaglig grunnlag for reguleringsbestemmelsene knyttet til H570. Som vist i sitatene fra PBE ovenfor har det påvirket utformingen av H570. Den manglende kartleggingen av eiendommene skyldes at det har vært for liten tid eller for lite ressurser i planarbeidet.
- Den manglende medvirkningen som foreligger i planarbeidet er en saksbehandlingsfeil som har påvirket utformingen av H570.
- At kommunen legger opp til at det skal fremmes private planforslag fremfor et tilstrekkelig grundig planarbeid fra kommunens side er også en saksbehandlingsfeil.

Gal tolkning av mulighetsrommet innen kulturvern

Selskapet til Bekkelagets Vel mener også at reguleringsplanen, for så vidt gjelder H570, bygger på en gal forståelse av mulighetsrommet kommunen har når det gjelder kulturminnevern. Etter vår oppfatning legger Oslo kommune til grunn at kun den strenge reguleringen i H570 som de selv foreslår, vil oppfylle pålagte vernekrav til planen. Slik vi oppfatter korrespondansen mellom kommunen og Statsforvalteren, ref. brev fra Statsforvalteren til kommunen av 05.12.24, er ikke dette riktig. Oslo kommune har imidlertid fortsatt å legge til grunn denne begrensningen i det videre planarbeidet, noe som blant annet fremgår av den politiske behandlingen av planvedtaket.

Usaklig forskjellsbehandling

Reguleringsplanen slik den er vedtatt, medfører også en usaklig forskjellsbehandling mellom eiendommer innenfor H570 og andre eiendommer i planområdet. Det er eiendommer innenfor H570 som har fått strengere begrensninger for utbygging og tilpasning, herunder også av hager, enn det er kulturminnefaglig grunnlag for. Disse eiendommene er forskjellsbehandlet i forhold til andre eiendommer innenfor den samme reguleringsplanen, men som ikke ligger innenfor H570. Da det ikke er kulturminnefaglig grunnlag for denne forskjellsbehandlingen er den usaklig.

For Selskapet til Bekkelagets vel

Jørgen Wille
Leder av styret

Kopi: Byrådsavdeling for byutvikling