

N Y H E T S B R E V

Nr. 1 2010

Februar 2010

Dette nyhetsbrevet inneholder:

- ***Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025***
- ***Seminar om allmennhetens medvirkning i byplanlegging***
- ***Bjørвика***
- ***Småhusplanen***
- ***Groruddalen Miljøforum og Groruddalsatsingen***
- ***Nordstrandskråningen***
- ***Rusken***
- ***Tagging***
- ***Bekker og elver***
- ***Bydelsvis samarbeid***
- ***Frivillighetsregisteret***
- ***Årsmøte i KUV***

Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025

KUV har gått igjennom høringsutkastet og finner at det inneholder mye bra bakgrunnsstoff og fruktbare vurderinger av betydning både for byutvikling og bevaring. Vi kommenterer ikke enkeltstående geografiske områder, men peker på noen generelle forhold som kan gjøre planen bedre. Kommentarene knyttes direkte til de bestemmelser og retningslinjer som skal vedtas formelt. Kommentaren om reguleringsplaner og allmennhetens medvirkning er den viktigste innvending vi har til planen.

Det bør gjeninnføres vanlige krav om reguleringsplan for alle nye byutviklingsprosjekter innenfor planområdet.

Forslaget til kommunedelplan er et godt retningsgivende verktøy, men det gjenstår fortsatt mange betydelige tema som er gjenstand for skjønn. Dessuten er realisering av byutvikling og bevaring avhengig av en rekke andre planer og politikker som er vedtatt for indre Oslo. Dette, og for eksempel lokale hensyn og behov for grøntområder og teknisk og sosial infrastruktur, gjør at allmennheten og bydelene må gis adgang til å uttale seg om byutviklingsprosjekter gjennom en vanlig offentlig reguleringsplan-prosess. I forslaget er reguleringsplan ikke et krav i det hele tatt, bare en mulighet ("kan kreves") for tomter over 5000m². Et

nabovarsel om byggesak i henhold til Plan- og bygningsloven har kort frist og begrenset omfang. Dette holder ikke som eneste mulighet for bydel og allmennhet til å vurdere og å uttale seg om et prosjekt. Vi er klar over at effektiv saksbehandling er et delmål for forslaget, men her har effektivitet gått alt for langt på bekostning av lokaldemokrati.

Høydetillegget for prosjekter med særlig høy kvalitet bør fjernes.

Høydetillegget og vurderinger i henhold til kriteriene for dette kommer til å bli et diskusjonstema i all framtid. Hvilken utbygger vil si at hans/hennes prosjekt ikke har særlig høy kvalitet? Vi kan spare mye diskusjon om reglene var klare, med maks høyde slik forslagets hovedregel lyder, 30 m i Utviklingsområdene U2-U5 og 22 m i Konsolideringsområdene K1-K4.

Forholdet til andre planer bør gjøres tydeligere, særlig til Grøntplanen, Kommunedelplan for torg og møteplasser, og den overordnede Arkitekturpolitikk, for å nevne noen.

De tre store båndlagte områder bør gis raskere avklaring enn planforslagets horisont på 4 år. Områdene (Majorstua, Bislett/St.Hanshaugen/Ila og Grünerløkka/Sofienberg) har ventet lenge på en reguleringsmessig avklaring. Det bør legges en forpliktende tidsplan med sikte på å få frem forslag i løpet av to år.

Seminar 14. november 2009 om medvirkning i byutvikling og kursing i lokale aksjoner

Seminaret ble holdt i samarbeid med Gamlebyens Beboerforening og Allgrønn/Naboskap og samlet en entusiastisk skare som fikk del i innlegg om:

Planprosesser:

- Nye sider ved Plan- og bygningsloven
- Planprosessene i Oslo kommune
- Tips om hvordan få gehør hos politikere
- Humanøkologisk stedsutvikling
- KUVs syn på allmennhetens medvirkning i Oslo

Kursdelen av møtet konsentrerte seg om:

- Oslo Torg som eksempel.
- Strategi for stedsutvikling og aksjonisme

Debatten var den viktigste delen av arrangementet.

Det kom fram mange nyttige tips om for eksempel "timing", forberedelser, informasjon, kommunikasjon og langsiktighet.

Innleggene og sammendrag kommer på www.kuv.no

Bjørvika

Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo har fulgt debatten om Bjørvika gjennom flere år. Vårt syn har lenge vært at:

- Bjørvikautbyggingen må ikke få danne en vegg mot sjøen sett fra bysiden. Bygningsvolumet er for stort i foreliggende planer, enten man bygger høyt eller bredt, eller som nå begge deler.
- En "sammenhengende mur" av fem etasjes bygninger stenger nesten like mye som høye hus. Så hvis en kan få til gode siktlinjer i de viktige retninger ved å bygge enkelte spredte hus i noe større høyde på utvalgte steder, tror vi dette kan være en bedre løsning enn det planlagte, og vil imøtekomme forslagene fra charetten, som vi støtter.
- Det må skapes nok luft og siktlinjer både fra Middelalderparken og fra resten av byen, både rett og på skrå gjennom bebyggelsen.
- Akerselva bør og kan føres opp i dagen over hele strekningen
- I Bjørvikasaken som i andre tilsvarende prosjekter ble dessverre byggevolumet bestemt før allmennheten fikk se konsekvensene.

Det har til denne dag ikke vært mange lyspunkter i form av moderasjoner i planene på tross av charetter, alternativer, argumenter og protester. MEN NÅ har vi tro på at Riksantikvaren kan få satt en grense for hva som skal tåles av inngrep, i alle fall når det gjelder Middelalderparkens sammenheng med sjøen.

KUV støtter Riksantikvaren fullt ut!



Småhusplanen.

Småhusplanen omfatter ca. 29 000 eiendommer i Oslo ytre by, og ble vedtatt av Bystyret med solid flertall 15. mars 2006. Hensikten var å opprettholde områdets særpreg som småhusområde med moderat arealutnyttelse, og sikre en harmonisk fortetting. Planen er mer en verneplan enn en fortettingsplan.

Planen har fungert stort sett bra, men §§ 6, 7 og 10 er etter Fylkesmannens oppfatning for vagt formulert. Paragrafene inneholder bestemmelser om bebyggelsestruktur, utforming og høyde på nye tiltak, og skal hver for seg kunne være selvstendige avslagshjemler. Fylkesmannens inngripen har ført til at 15 – 20 av Kommunens (Pbe) avslag på byggesøknader er blitt omstøtt.

Kommunens styring av utviklingen i området ligger klart innenfor overordnede bestemmelser, men er arbeidskrevende for Pbe. Byutviklingskomiteen og Byråden for byutvikling synes situasjonen er uholdbart, og har bedt Pbe om å rette opp manglene i bestemmelsene. Som en start på dette, samler Pbe synspunkter fra involverte parter, blant annet beboere og arkitektorganisasjoner.

Utvalg for Harmonisk Fortetting (UHF) har vært meget aktivt i dette arbeidet helt fra starten i 2003. Både UHF og KUV arbeider for at meningsinnholdet ikke endres i de nye formuleringene, og at planens brukbarhet som styringsverktøy ikke svekkes.

Groruddalen miljøforum og Groruddalssatsingen

Groruddalen Miljøforum (GM) ble stiftet i 1988 for å forene alle gode krefter for å oppnå en positiv miljøutvikling av våre nærområder. GM er en partipolitisk nøytral paraplyorganisasjon hvor vel, borettslag/sameier, andre organisasjoner, bedrifter og enkeltpersoner som er opptatt av miljøraker i Groruddalen, kan være medlemmer. GM samarbeider med og er representert i KUV.

GM engasjerer seg særlig i vei- og kollektivtrafikk, større utbyggings- og reguleringsaker, luft- og støyproblemer, blå-grønn struktur, forsøpling og miljøraker generelt. GM samarbeider her med lokale vel så vel som bydelsutvalgene. Et felles problem vi alle har er hvordan vi fra lokalt plan kan bli hørt, og kunne påvirke sentrale myndigheter.

GM får rutinemessig alle utbyggingsaker i Groruddalen til uttalelse. Det betyr alt fra ombygginger av barnehager, sykkelveier, til store utbyggingsaker som Alnabruterminalen, Økern senter, Breivollbyen m.v.

GM arrangerer medlemsmøter hvor man diskuterer aktuelle saker, får informasjon fra f.eks. Plan- og bygningsetaten, og inspirerende synspunkter fra miljøarbeidere i andre organisasjoner. GM har tett samarbeid med Groruddalen – Akers Avis, og har nettstedet på

<http://www.groruddalen.no/groruddalen-miljoeforum.86938.no.html>

Groruddalssatsingen er det største norske byløftet i nyere historie. Prosjektet strekker seg over ti år, har over en milliard kroner i budsjett, og berører over 128 000 innbyggere i bydelene Alna, Bjerke, Grorud og Stovner. Finansieringen er delt likt mellom staten og Oslo kommune. Det er opprettet et eget ”Plankontor for Groruddalen”

<http://www.prosjekt-groruddalen.oslo.kommune.no/>

Hovedmålet er en bærekraftig byutvikling, synlig miljøopprustning, bedre livskvalitet og samlet sett bedre levekår i Groruddalen. Groruddalens identitet og stolthet skal styrkes.

Satsingen er delt opp i fire programområder

- Miljøvennlig transport i Groruddalen
- Alna, grønnstruktur, idrett og kulturmiljø
- Bolig-, by- og stedsutvikling
- Oppvekst, utdanning, levekår, kulturaktiviteter og inkludering

Samarbeidet mellom stat og kommune ledes gjennom årlige *Politiske møter* mellom miljøvernministeren og byrådslederen samt berørte statsråder og byråder. Det skal finnes et lokalt og inkluderende samarbeid med beboere, organisasjoner, borettslag, næringsliv, bydeler og offentlige institusjoner.

Samarbeid med lokale organisasjoner, beboere etc. skjer imidlertid i liten grad ”under” bydelsnivå. Lokale vel, beboerforeninger m.m. er i praksis i liten grad trukket inn .

Det er gjennomført mange lokale forbedringer av miljø, levekår, bolig- og stedsutvikling, bl.a. etablering av ballbinger, planting av trær etc. For større og tyngre saker som veiutbygginger, miljøvennlig transport, tungtrafikk er framdriften mindre, og resultatene så langt usikre.

En av kjernesakene, blågrønn struktur og åpning av Alnaelva, ser nå ut til å bli en fullstendig fiasko. Dette var en merkesak for kommunen, med egen kommunedelsplan, men kommunens politikere ser ut til å gå fra sine tidligere standpunkter og lar næringsinteressene få alle sine ønsker oppfylt for Alnabruterminalen.

Ny, revidert reguleringsplan for Nordstrandskråningen .

Planen, som består av flere deler, ble vedtatt i 2002-03, og er relativt streng. Utviklingen i området har imidlertid ikke skjedd etter hensikten. Både store terrenginngrep, mangelfull tilpassing til eksisterende bebyggelse og vegetasjonsvern, for store høyder osv. ble til slutt så åpenbar at Byutviklingskomiteen grep inn, og det ble innført midlertidig bygge- og deleforbud i de mest eksponerte områdene.

Plan- og bygningsetaten har i løpet av 2009 laget forslag til reviderte regler, som nå er oversendt til byrådet for videre behandling. Det foreslås blant annet en minste størrelse på byggetomt på 1200 kvm, avstand til nabogrense på 8 m, og BYA på 10 %. I tillegg er store deler av de enkelte eiendommene definert som ”utenfor byggeområde” Forslaget har ingen regler om sammenslåing av tomter.

Hvis forslaget vedtas, betyr det tilnærmet full byggestopp for de lovlydige. Profesjonelle og ressurssterke eiendomsselskaper, som står bak et flertall av de verste overtrampene, vil nok fortsatt omgå og tøyne reglene til de får klarsignal av Pbe. Etter vår mening ville den dårlige utviklingen vært unngått ved en mer konsekvent håndhevelse av de gamle reglene.

Beboere har protestert mot forslaget, dels gjennom velforeninger, dels gjennom Fellesutvalget for vel i bydel Nordstrand (FU), med støtte fra KUV. Det er gjort avtale med Byrådsavdelingen om samtaler under den videre behandlingen av saken.

Samlet reguleringsplan for Ekebergområdet

Ekebergsletta med områdene rundt, er mye brukt av befolkningen fra store deler av Oslo for uorganisert friluftsliv. Men området har lenge vært under sterkt press fra mer organisert idrett, som ønsket bygging av haller og anlegg. I 2009 ble det derfor startet arbeid med en samlet regulering av hele området.

Intensjonen med reguleringsplanen er å verne området mot nedbygging, og å opprettholde fri ferdsel og uorganisert friluftsliv.

Det er dannet en referansegruppe for reguleringsarbeidet, og Fellesutvalget for vel i bydel Nordstrand (FU) har to medlemmer i gruppen. De gir positive tilbakemeldinger om arbeidet.

KUV støtter FU i deres arbeid for å ivareta befolkningens interesser.

Rusken

Rusken går av stabelen i perioden 14. april til 15. mai. Dette er en god anledning for vellene til å få ryddet opp i sine områder. Se i pressen og på <http://www.rusken.oslo.kommune.no/> om detaljer for arrangementer og utstyr. Egentlig er Rusken en kontinuerlig prosess, men skippertak hjelper godt!

Tagging

Tagging er et tilbakevendende problem for mange vel. Ansvar for å fjerne tagging påligger eier av en eiendom.

Man kan bli medlem i organisasjonen StoppTagging på www.stopptagging.oslo.kommune.no/ og opprette en abonnementsordning for spesielt utsatte steder. Man kan også bruke et privat firma til en sporadisk jobb hvis man ikke kan få det bort selv. (ISS Landscaping driver slik virksomhet, tlf 02317 eller 40010133). Tagging på offentlige områder meldes til vedkommende etat, som har plikt til å fjerne taggingen.

Bekker og Elver

Oslos blågrønne profil er et verdifullt særpreg ved byen. Det blågrønne er også gitt fokus i forslaget til grøntplan som nå ligger til behandling i Pbe. Oslo Elveforum er utrettelig i sitt arbeid med å vekke bevissthet om de blå årene i byveven, men de trenger støtte og velvilje også fra vellene. Hvilke elver og bekker, i dagen eller i rør, renner gjennom vellet? Se interessante kart på www.osloelveforum.no

Bydelsvis samarbeid

KUV vil arbeide for å forsterke samarbeidet mellom vel / borettslag i hver bydel og mellom vellene og bydelens politikere og administrasjon. Vi tror vellene og bydelene kan ha nytte av å utveksle informasjon og synspunkter på mer lokale saker enn det KUV kan ta opp. Slikt samarbeid fungerer bra i Groruddalen og på Nordstrand. Tilsvarende samarbeid er planlagt i Ullern, Nordre Aker og Søndre Nordstrand bydeler.

Frivillighetsregisteret

Mange, men ikke alle vel har registrert seg i Frivillighetsregisteret i Brønnøysund. Dette er bl.a. en forutsetning for senere å få MVA-refusjon etter gjeldende regler. Brønnøysundregistrene og Norges Velforbund har mer informasjon. Se: http://www.brreg.no/friv_opplysninger.html og www.velnett.no, (samt vedlagte hefte om sendes med papirutgaven av dette Nyhetsbrevet).

Årsmøte i Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo

Årsmøtet holdes 17. mars i Grefsen og Disen velhus, Kjelsåsveien 18 ("Svetter'n") kl 19:30
Se bildet nedenfor

Før årsmøtesakene holder Erling Okkenhaug fra Allgrønn et kåseri om **Stedsutvikling, plansmier og lokale aksjoner**. Han er en ivrig debattant, foreleser og initiativtager til begrepet Plansmie. Alle kan glede seg til hans entusiasme, ekspertise og praktiske råd.

Man kommer lett til Svetter'n med trikk, buss eller bil (bra parkeringsplass i nærheten)

Årsmøteinnkalling og sakspapirer sendes separat.

Vel som vil være representert i KUVs styre bes henvende seg til Leiv T. Aschehoug på telefon 98206279 eller med e-post til: leiv.t.aschehoug@no.ey.com

Styret trenger flere vel-bevisste medlemmer

