



NYHETSBREV

Nr. 3 – 2015



Hasle og Frydenberg Vel - aktivitetsdag
«Et trygt og trivelig sted å bo»

Les om...

«Vel og bydel er sant»
Småhusplanen
Utsendelse av planer
«Frivillighetsmelding»
Kommuneplanen – mot 2030
Underjordiske parkeringsanlegg
Tilsynsenheten - PBE
Byplangrep på Skøyen
Elektroniske tjenester - PBE
Grønt skifte
Bevaring av trær
Historiske bekker og elver
Samarbeidsutvalg i Ullern
Bymiljøetaten - skilting
Tomt til gudshus
Boka Kompakt byutvikling
Evaluerings av PBL
VFO tilbyr StyreWeb
«Vel dro til skogs»

Notiser

Presentasjoner av vel:

*Berg, Nordberg og Sogn vel
Alnaelvas venner*

«VEL OG BYDEL ER SANT»

Dette var konklusjonen fra det faglige møtet som ble avviklet før KUVs årsmøte på kvelden 17. mars. Vel og bydel har gjensidig nytte av hverandre, og de samarbeider godt; i hvert fall i de tre bydelene som innleiderne kom fra. Se sammendrag av innleggene og fra noe av debatten på KUVs hjemmeside www.kuv.no

Styret i KUV ønsker å følge opp temaet vel-bydel i nyhetsbrevene, og ber velforeninger som har erfaringer med dette om å tipse oss eller sende inn et innlegg.

SMÅHUSPLANEN



Bilde fra PBEs Veileder

Mange av vellene i ytre by er berørt av den såkalte Småhusplanen: «Reguleringsbestemmelser for småhusområdene i Oslo ytre by.» Denne reguleringsplanen gjelder for ca. 29.000 eiendommer. Dagens Småhusplan er fra 2006 med justeringer fra juni 2013. Dagens plan har fungert et par år, og PBE har utarbeidet en veileder og en eksempelsamling.

Så skjer det at Fylkesmannen i juni i år opphever den delen av Småhusplanen som er fra 2013 etter klager fra noen få profesjonelle utbyggere. Fylkesmannen begrunner opphevelsen med at Oslo kommune i 2010 burde sendt personlig informasjon i posten til alle de 29.000. KUV mener derimot at endringene ble gjort godt kjent og støttet følgelig Oslo kommunes klage på opphevelsen til Kommunal- og moderniseringsdepartementet; jf. vedlagte brev til departementet. Siste nytt er at departementet har omgjort Fylkesmannens opphevelse! Det betyr at småhusplanen av juni 2013 nå gjelder. Departementet vil vurdere de opprinnelige klagen på nytt, noe som kan føre til noen få justeringer i småhusplanen på sikt. KUV har forøvrig påpekt sider ved småhusplanen som bør forbedres. KUV er glad for at man ikke behøver å bruke plan fra 2006. Denne var for upresis. Flere vel deltok 29. oktober på en presentasjon av status for småhusplanen i PBEs lokaler. Innleder var bl.a. direktør Ellen de Vibe.

UTSENDELSE AV PLANER

KUV har i perioden 1. januar til 29. september sendt ca. 100 forslag til reguleringsplaner mm til velforeningene pr. epost. Planforslagene er utarbeidet både av offentlige og private instanser. Selv om PBE har kuttet det økonomiske bidraget til KUV, fortsetter vi med utsendelsene fordi vi tror at denne servicen er viktig for velforeningene.

«FRIVILLIGHETSMELDING»

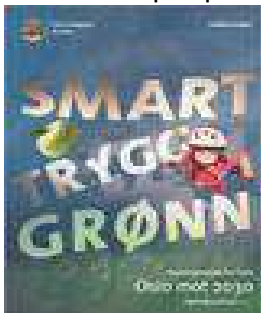
Nå er den lenge omtalte «frivillighetsmeldingen» lagt fram av det avgåtte byrådet. Dette har blitt byrådssak nr. 197/15 «Engasjement og deltakelse. Frivillighet i Oslo 2015» og er altså ikke en bystyremelding. Her står det lite om velforeninger, primært fordi forskningsrapporten som ligger til grunn for meldingen, ikke har klart å kartlegge omfanget og virksomheten til velforeningene i Oslo.

For velforeninger kan de såkalte frivillighetsmidlene som bydelene utlyser, være viktige. Disse midlene er omtalt i meldingen, men hvilke bydeler det gjelder og hvilke summer som fordeles, er dessverre ikke kartlagt. Det KUV vet, er at det er store variasjoner mellom bydelene på størrelsen av summene som fordeles.

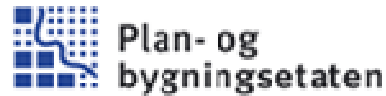
Siste nytt er at den nye byregjeringa i byrådssak av 27. oktober har trukket tilbake «Frivillighetsmeldingen».

KOMMUNEPLANEN «OSLO MOT 2030»

Kommuneplanen Oslo mot 2030 ble 23. september vedtatt av bystyret. Den består av en samfunnsdel og en juridisk arealdel. Det har vært en lang og omfattende planprosess fram til bystyrets vedtak.



Svært mange instanser har kommet med innspill, bl.a. KUV, Utvalget for harmonisk fortetting og enkelte lokale vel. KUV var spesielt opptatt av forslaget om at utbyggere under visse forutsetninger kunne gå direkte fra kommuneplanens arealdel til byggesak uten å legge fram en reguleringsplan. Dette vil svekke allmenhetens muligheter for medvirkning. KUVs brev var vedlagt forrige nyhetsbrev. Nå gjenstår det å se hvilke konsekvenser skiftet av politisk ledelse i Oslo får for gjennomføringen av kommuneplanen.



UNDERJORDISKE PARKERINGSANLEGG

KUV har sendt et brev til PBE og etterlyst en prinsipiell avklaring av bruk av underjordiske parkeringsanlegg og spesielt bilheiser i småhusområdene. Utbyggere prøver å presse inn flest mulige boliger på tomter ved å bygge slike parkeringsanlegg. Retningslinjene i Småhusplanen tillater slik parkering innen visse rammer. KUV mener at slike parkeringsanlegg ofte blir for tungvinte og ikke blir benyttet, og at det isteden blir parkering ute i veier og gater. KUV spør hvilken praksis etaten har, når det gjelder tillatelser til slike anlegg innenfor områder hvor småhusplanen gjelder.

Svarbrev er kommet – se vedlegg. Hovedpunktet her er at PBE «toer sine hender». De sier at de bare følger parkeringsnormen, og at det ikke er deres ansvar hvis det skjer ulovlig parkering. De henviser videre til Bymiljøetaten. Spørsmålet er om Bymiljøetaten vil være like restriktive som Politiet var når det gjelder parkering-forbudt-skilt. Etaten overtok ansvaret for skilting fra 1. januar 2015.

TILSYNSENHETEN

KUV har i juni sendt et brev til PBE med forespørsel om mer informasjon om tilsynsenheten innen PBE; jf. vedlegg. Tilsynsenheten ser ut til å bli viktigere for velleene i fremtiden. Vi etterlyser informasjon om; hvor mange oppdrag de har hatt i 2014, hvor, og hvilken type oppdrag det dreier det seg om. KUV lurte på når og hvor ofte tilsynsenheten selv tar initiativ til tilsyn, om de gir tvangsmulter osv. Begrunnelsen for brevet er bl.a. KUVs ønske om mulig å få et visst inntrykk av omfanget av hyblifisering, og ulovlige ombygninger og utleie av boliger i byen. KUV har foreløpig ikke fått svar.

BYPLANGREP PÅ SKØYEN



Fra PBEs prosjektoversikt

Arbeidet med områderegeringsplan for Skøyen har startet opp, men dette kommer til å ta tid. Utbyggere presser på og har fått kommunen til å lage et nytt dokument «Byplangrep Skøyen» som en forløper for områderegeringsplanen, og for å kunne behandle innkomne detaljreguleringsplaner. Dokumentet har ikke vært på høring eller gjennom en politisk behandling. Likevel brukes det til vurdering av konkrete prosjekter. At dokumentet ikke er juridisk bindende er nok riktig på papiret, men i praksis vil det bli styrende for mye av det som skjer i området. Vi ser alt nå en rekke detaljreguleringsplaner som utarbeides i henhold til Byplangrepet. Dette er en uheldig og udemokratisk prosess på tvers av byens planleggingsprosess. Se PBEs saksnr. 201414412

ELEKTRONISKE TJENESTER HOS PBE

Det har blitt enklere å sende inn byggesøknader elektronisk til PBE. Nå kan man selv finne ut hvilke regler som gjelder for en eiendom og se på kart og flyfoto på PBEs nettsider. Man kan også sjekke om det må søkes om f.eks. fasadeendringer eller om man kan sette i gang uten å søke. Nabovarslinger er også blitt enklere. Dette er elektroniske forbedringer for den enkelte, men det er greit for velforeninger å vite om hva som nå er mulig.

KUV vil gjøre velforeningene oppmerksom på at det under Saksinnsyn hos PBE finnes mye nyttig informasjon i tillegg til reguleringsplaner og byggesaker; f.eks. forespørsler om forhåndskonferanser fra utbyggere; rapporter fra tilsyn som PBE har foretatt; at Brann- og redningsetaten har lagt ned forbud mot bolig i en kjeller; om bydelsoverlegen har hatt tilsyn osv osv.

GRØNT SKIFTE

I august var det et valgmøte ute på Geitmyra skolehage (nær Ullevål sykehus) med tema «Gjenreis skolehagene i Oslo.» Arrangør var foreningen Global Kunnskap, som viste til at «i storbyer over hele verden skjer det et grønt skifte. Folk tar i bruk større deler av byrommet til å dyrke mat, gir plass til livsviktige insekter og utvikler sosiale fellesskap. Dette skjer også i Oslo»...



Tilnærmet alle de politiske partiene stilte til debatt, og alle var positive til å satse på skolehager og parsellhager. Det avgitte byrådet har lagt fram en urban landbruksmelding for Oslo av 17.09.2015. Her sier byrådet klart at Oslo kommune aktivt skal legge til rette for dyrking i byen og sikre større areal til urban dyrking. Byrådet skal bidra til å få lokale sentre i byen med kompetanse om bynært landbruk; f.eks. Losæter, Geitmyra skolehagesenter, Lindeberg gård og gartneriet på Bygdøy. Siden skolene ikke lenger har ansatte lærere med ansvar for skolehager, kan dette muligens være en oppgave som enkelte vel kan følge opp? Siste nytt er at den nye byregjeringa i byrådsak av 27. oktober har trukket tilbake «Urban landsbruksmelding for Oslo».

BEVARING AV TRÆR



Vi siterer fra Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, § 7.6: Bestemmelse: Ved regulering skal verdifull vegetasjon og trær sikres. Retningslinjer:

- I byggesonen skal større trær søkes bevart. Større trær defineres som trær med stammeomkrets over 100 cm målt 1 meter over terreng. Også småhusplanen inneholder en bestemmelse om bevaring av større trær
- Det bør ikke gjennomføres tiltak som skader større træs røtter og kroner eller reduserer træs vekstvilkår (foruten felling av døde og dokumentert syke trær)
- Etter naturmangfoldsloven er hule og store eiker en utvalgt naturtype med særskilt vern. Vellene må følge med lokalt for å kunne hindre eller begrense hogst av store trær. Foreningen Treets venner er en forkjemper for træsnes ve og vel. Se <http://treetsvenner.no/>



Fra PBEs prosjektoversikt

HISTORISKE BEKKER OG ELVER

Det finnes et oversiktskart over Historiske bekker og elver i Oslo – <http://tinyurl.com/nd4a66j>. Selv om kartet dekker hele byen, er det mulig å se om det er bekker eller elver som går i rør eller tunnel under eget velområde. Vann- og avløpsetaten har nærmere detaljkart over disse. Ta kontakt med VAV hvis dere vil vite mer. Alle elvegruppene i Oslo Elveforum har kart over sine områder. Se: <http://osloelveforum.no>

SAMARBEIDSUTVALG I BYDEL ULLERN

Bydel Ullern har laget sin egen frivillighetsmelding 2014-2018; 23 sider, inkl. oversikt over alle lag og foreninger i bydelen. Det er 20 velforeninger. Som ledd i oppfølgingen av meldingen er det dannet et Samarbeidsutvalg for Frivillig i Bydel Ullern. Her er velforeningene med. Samarbeidsutvalget er på Facebook. I september arrangerte de en kulturminnedag hvor foreningene også kunne presentere seg for publikum. Ullern Frivilligsentral hadde en koordineringsrolle. Se www.frivilligullern.no

BYMILJØETATEN - SKILTING

Oslo kommune v/Bymiljøetaten overtok 1. januar 2015 skiltmyndigheten fra politiet. Men det har tydeligvis tatt lang tid før etaten har klart å få virksomheten i gang. I et svar til Samferdsels- og miljøkomiteen i juli sier tidligere byråd Melby at Bymiljøetaten ikke har hatt ledig kapasitet i sin stab. Melby refererer til at politiet hadde opp til 25 ansatte som mottok og behandlet ca. 9.000 henvendelser hvert år, og fattet årlig mellom 250-300 permanente skiltvedtak. Bymiljøetaten hadde ikke ledig kapasitet til å overta en slik arbeidsmengde uten at det gikk utover etatens øvrige oppgaver. Etaten har nå engasjert saksbehandlere med permisjon fra Oslo politidistrikt i midlertidige stillinger.

TOMT TIL GUDSHUS

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har fått i oppgave å legge ut to eiendommer for salg til religiøse formål/gudshus. Først skal PBE sjekke om tomtene egner seg. Kjøper må eventuelt selv sørge for omregulering. Romsås vel har protestert mot mulig plassering på en tomt i Oddvar Solbergs vei.

Tidligere har Rommen vel engasjert seg mot plassering av et Hindutempel tett ved golfbanen ved Trondheimsveien. Her gjorde Oslo kommune den feilen at parkeringsspørsmålet ikke ble avklart i starten. Av religiøse grunner kan ikke biler parkeres under hindutempelet. Nå har de søkt om omgjøring av en nærliggende kommunal tomt til parkering. Rommen vel har protestert og mener at trafikken blir altfor stor.

KOMPAKT BYUTVIKLING:

KUV deltok i august ved en boklansering; «Kompakt byutvikling», en solid presentasjon utgitt i regi av forskere ved NIBR mfl. Forskerne har samlet inn data bl.a. fra planprosesser i fire byer inkl. Oslo. Sitat fra forordet:» Den kompakte byen har gradvis blitt symbolet for bærekraftig byutvikling, fordi den søker å balansere økonomisk, sosial og miljømessig utvikling for å sikre at dagens og framtidige generasjoner kan få dekket sine behov. Denne boken er drevet fram av nysgjerrighet på hvordan balanseringen foregår i praksis.» Boka kan varmt anbefales (Universitetsforlaget).

EVALUERING AV PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Plan- og bygningsloven (PBL) fra 2008 skal evalueres; «Fungerer plandelen etter intensjonene?» Evalueringsprosjektet ledes av NIBR (Norsk institutt for by og regionforskning) og er et tverrfaglig samarbeid med en stor prosjektgruppe. Evalueringen skal gå over 4 år. Det er også etablert et brukerpanel, og her er VFO representert ved administrasjonsleder Eivind Bødtker, tidligere mangeårig leder av KUV. Kom gjerne med innspill til ham om hva du mener om PBL-2008!

VFO TILBYR STYREWEB

Vellenes Fellesorganisasjon har inngått en samarbeidsavtale med StyreWeb om et webbasert driftssystem tilpasset behov i velforeninger. Systemet består av 6 moduler inklusiv medlemsregister, dokumentarkiv og regnskap. StyreWeb tilbys nå VFOs medlemsforeninger med 20% rabatt. Dette virker spennende og er relativt rimelig. Se www.velnett.no

HASLE OG FRYDENBERG VEL DRO TIL SKOGS



Hasle og Frydenberg Vels aktivitetsdag – Fra bålplassen

3 bilder tatt av Stig-Henning Thune. Side 1: Ved bommen og velkomstskilt: Anne Vaalund (t.v)) og Eva Reistad (t.h)

I anledning FRILUFTSLIVETS ÅR 2015, arrangerte Hasle og Frydenberg vel en aktivitetsdag på Trollvann på Grefsen søndag 20. september. Takket være frivillighetsmidler fra Bydel Grünerløkka, kunne vi engasjere Furuholmen Friluft som praktisk arrangør. Det ble kano og klatring, orientering og natursti. Familiene koste seg med grilling og bålcaffe. Velforeningen spanderte nyinnkjøpte sitteplater på alle. Sitteplatene, med påtrykk fra Hasle og Frydenberg vel, håper vi kommer vel til nytte.

Folk strømmet til: Vi inviterte både medlemmer og folk fra naboområdene. Det var populært. 200-300 barn og voksne tok turen til skogs denne vakre september-søndagen.



Hasle og Frydenberg Vels aktivitetsdag – Utsetting av kanoer

Hasle og Frydenberg vel vil tipse vellene om å søke om frivillighetsmidler i sin bydel for å få realisert slike tiltak som er omtalt her.

I Nyhetsbrevene har det sjelden vært omtale av sosiale velarrangementer. Nå håper vi å kunne endre praksis, og vi ber vellene sende oss korte rapporter med bilder fra sine arrangementer. Red.

NOTISER

*Temaet integrering er viktig for flere vel. KUV vil etterlyse innspill til nyhetsbrevene om hvordan vel jobber med integrering; hvilke tiltak og aktiviteter fungerer bra, og hvilke erfaringer har man med tiltak som ikke har fungert over tid? Send oss noen ord.

*Statens vegvesen har henvendt seg til KUV for å få epostadresser på velforeninger som grenser til tunnelene langs Ring3. Disse tunnelene skal i tur og orden stenges for opprustning, og Statens vegvesen ønsker å varsle berørte vel. KUV stilte seg velvillig til henvendelsen og sendte ut informasjon.

*Goruddalen Miljøforum som organiserer vel og enkeltpersoner i de fire bydelene Bjerke, Grorud, Stovner og Alna hadde 1. september et stort tradisjonelt valg møte med meget god oppslutning. 10 partitopper stilte til debatt og 160 personer møtte fram. Møtet skjedde i nært samarbeid med lokalavisen Akers Avis Groruddalen.

* Skolebehovsplan 2016-2026 skal vedtas før jul. Denne viser hvilke nye skoler som planlegges eller som skal ombygges. I tillegg er skolegrenser (inntaksområder) viktige for mange familier og nærmiljøer. Det ligger et kart på nettet som viser skolegrensene pr. januar 2015. Forslag til endringer av skolegrensene fra høsten 2016 er sendt ut på høring fra Utdanningsetaten.
<https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skolekrets/>

*Barneparker: Tilnærmet alle barneparkene i Oslo er nedlagt. Eiendoms- og byfornyelsesetaten har ansvaret for å disponere arealene. Hva har skjedd lokalt? Vi vil få etterlyse tilbakemelding fra vellene.

*Goruddalssatsingen skal videreføres i nye 10 år. Det er klart etter valgkampen. Hvor mye midler som blir avsatt hvert år, er noe usikkert. Ap har lovet 75 mill. kr. pr. år. Goruddalen Miljøforum er spesielt opptatt av at de vellykkede områdeløftene i nærmiljøene videreføres til nye deler av Groruddalen.

*Den byomfattende organisasjonen Oslo Elveforum fikk i våres ny leder. Dette er Fridthjof Funder fra Høybråten, som har ansvar for Ellingsrudelva. Han har bl.a. tidligere mangeårig erfaring som leder av turveitvalget i Oslo og omland Friluftsråd.

*Lysakervassdragets Venner gir ut et nyhetsbrev; sist i juni i år. Her leser vi at utfordringen nå er at Ruter er misfornøyd med at det er for lite boliger på

Lysaker, som jo skal bli et knutepunkt. Debatten går bl.a. på at Lysakerelva er hovedlandskapselementet, og at boligprosjekter så må innrette seg etter denne.

*Oslopakke 3 skal reforhandles tidlig i 2016. Dette er de sentrale midlene for utbygging av riksveier, kollektivtrafikk som trikk og t-bane og sykkelveier i Oslo og Akershus. De som fulgte med etter valget, har sikkert fått med seg at E18 i Asker og Bærum og inn mot Oslo blir en spesiell utfordring i disse forhandlingene.

*Byrådssaken «Sammen om en ren by» ble i mars vedtatt av bystyret. En av oppgavene for en ny organisasjon Ren By Oslo er å få kartlagt gråsoner; små grøntområder, grøfter osv osv for å få vite hvem som er ansvarlig og hvem som da eventuelt skal rydde. Vellene kan bidra her. «Ruskete møteplasser skal friseres»; jf. Akers Avis Groruddalen 28. august.

*Digital registrering: Det har en stund pågått en digital registrering av skoleveier i Oslo. Ifølge opplysninger har bare 14 av 130 skoler deltatt til nå. Det ser dessverre ut til at dette opplegget fra kommunens side ikke fungerer godt nok.

*Forum for norske byselskaper ble i juni stiftet etter initiativ fra Oslo Byes Vel. Dette er en nasjonal paraplyorganisasjon for landets byselskaper. Disse byselskapene var tilstede ved stiftelsen; Bergen, Stavanger, Kristiansand, Trondheim og Oslo, og flere har sluttet seg til. Det Nyttige Selskap i Bergen er landets eldste fra 1774. Oslo Byes vel er fra 1811.

*Verdens «største» skihall mm er planlagt i Lørenskog rett ved grensen mot Oslo. Hallen skal dekke både alpint og langrenn, og skal ligge ved E6 nær Lørenskog jernbanestasjon. Høybråten velforening og Groruddalen Miljøforum har engasjert seg for å sikre best mulige trafikk-løsninger.

*Sykkelstrategi. Bystyret har i april vedtatt en Sykkelstrategi 2015-2025: Oslo skal være en sykkelby for alle. Statens vegvesen har i høst hatt «Plan for sykkelveinettet i Oslo» ute til høring.

***Fordelingsliste for Nyhetsbrev på epost:**
Bl.a. sendes nyhetsbrevene til BU-lederne, BU-administrasjonene, relevante etater og politiske komiteer i kommunen sentralt mm.

*** KUV etterlyser stoff til nyhetsbrevene.**
Vi ber vellene sende inn tips om sine «lokale seire», om jubileer o.l. Vi tar også gjerne imot lokale velblader, årsberetninger osv.
*** Send Nyhetsbrevet videre til styret og medlemmer**
*** KUVs medlemsliste og hjemmesider:**
www.kuv.no
*** Det er viktig at vellene melder inn navn, e-post-adresser, telefon og adresse på nye kontaktpersoner**

PRESENTASJONER AV VEL

Vi søker å presentere to vel i hvert nyhetsbrev. Tidligere er omtalt er:

- Nr. 3-2012: Tåsen hageby vel og Kampen vel
- Nr. 4-2012: Bygdø vel og Furuset vel
- Nr. 1-2013: Casinetto borettslag og Etterstad vel
- Nr. 2-2013: Brenna vel
- Nr. 3-2013: Røa vel og Bjerke Storvel
- Nr. 4-2013: Ljans vel og Hasle og Frydenberg vel
- Nr. 1-2014: Haugerud og Trosterud vel og Smedstadgrendens vel
- Nr. 2-2014: Linderud og Omegn vel og Bestum vel
- Nr. 3-2014: Hasle og Frydenberg vel om medlemsrekruttering, Vestre Holmen vel og Brenna vel om 25 års feiring
- Nr. 4-2014: Ekeberg Egnehjem velforening og Hauketo og Prinsdal vel med bl.a. «lokal seier i byggesak»
- Nr. 1-2015. Rommen vel og Skøyen vel.
Vedlegg: «Svarteper – et spill med reguleringsplaner»
- Nr. 2-2015. Høybråten velforening og Bekkelagshøgda vel.

I dette Nyhetsbrevet presenteres:

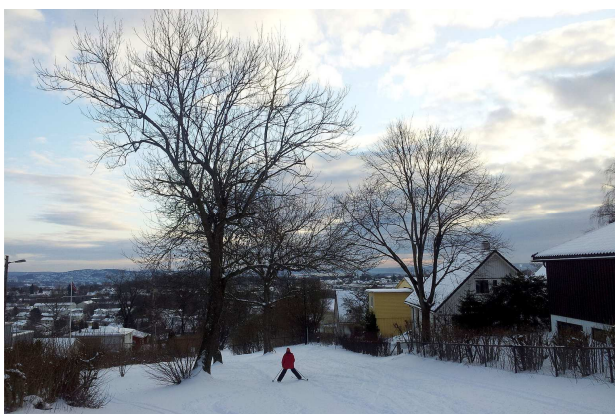
- Berg, Nordberg og Sogn vel
- Alnaelvas venner

Berg, Nordberg og Sogn vel

Ved leder Henning Iversen



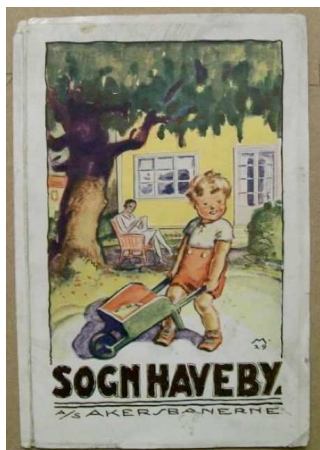
Berg, Nordberg og Sogn Vel (**BNS**) ble stiftet i 1917 og dekker et i dag et område som strekker seg fra markagrensen ved Sognsvann i nord ned mot Ullevål i sør, fra Gaustad i vest mot Akerselva i øst. Tåsen ble inkludert i BNS sitt område i 2012. BNS har 6 styremedlemmer og ca. 450 betalende medlemmer.



Damefallene

BNS har som formål å ivareta beboernes felles interesser – innenfor et område som omfatter ca. 7 000 husstander, 2 sykehus, 6 skoler, en rekke bedrifter, barnehager, kolonihager, Ullevål fotballstadion, boliger i form av småhus, høy- og lavblokker.

Det sier seg selv at et såpass stort og variert område ikke er mulig for velforeningen å gå dypt inn i mindre enkeltsaker. Reguleringsplaner og større saker prioriteres.



Det er registrert en rekke verneverdige bygninger og boligområder innenfor BNS sitt område. Mest kjent er kanskje *Sogn hageby*, som hevdes å være en av Norges første helhetlige områder hvor reguleringsplanen er basert på hagebyidéene til den britiske byutviklingsteoretikeren Ebenezer Howard. Sogn haveby representerer en milepæl i norsk boligbygging, og innehar kanskje landets største og best bevarte samling av funksjonalistisk boligarkitektur fra perioden 1920-1940.

BNS utga i 1996 sammen med Plan- og Bygnings-etaten en *veileder for fortetting og bevaring i Sogn Haveby*. Veilederen ble utarbeidet med støtte fra norsk kulturfond. Veilederen henviser til reguleringsplanen for området og skal være en hjelp til å forstå planens innhold.

Berg, Nordberg, Sogn og Tåsen har gode offentlige kommunikasjoner og Ring 3 krysser området øst-vest. Marka er nærmeste nabo i nord og kan nås via grøntdrag på oversiden av Ringveien (Havnajordet og Damefallene). En rekke andre grøntområder finnes også innenfor vellets grenser. Det jobbes nå aktivt med å kartlegge alle grøntområder og turveier.

Turveiene i BNS sitt område er en del av Gruppe B: Turveier fra Sognsvannsområdet ned til Majorstua, Ullevål, Sagene og Akerselva.



Havnajordet

BNS er opptatt av at turveiene i større grad opparbeides og knyttes sammen til grønne ferdselsårer som er attraktive, sikre og trivelige å benytte. Akkurat nå jobbes det med å videreutvikle turvei B8 fra Korsvoll til Voldsløkka og B5 fra Gaustad/Kringsjø til Blindern.

Deler av velforeningens område er bynært og med kort vei til bane og bussforbindelser for de fleste. Utbyggingspresset er økende og BNS jobber aktivt for å bevare det gode bomiljøet. En viktig oppgave er å

forhindre at det bygges mer og høyere enn området tåler med hensyn til trafikksikkerhet, grøntområder og bomiljø.

Ullevål og Tåsen er en populær gjennomfartsåre for syklistene og det jobbes aktivt med å legge til rette for sikker og effektiv trafikkavvikling i aksene øst-vest og nord-syd.

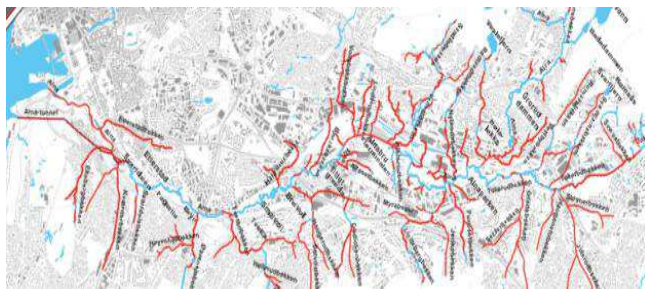
Les mer om velforeningen og sakene det jobbes med på bnsvel.no

Alnaelvas venner

Ved leder Vidar Berget

Alnaelvas venner er ikke en typisk velforening. Foreningen tar ikke utgangspunkt i et nabolag, men i en elv. Vedtektene sier at Alnaelvas venner er "en frivillig Venneforening til ivaretagelse og opparbeidelse av Alnaelva og dens nærområder som et friområde for rekreasjon og glede". Etter at Oslo Elveforum ble opprettet i 2000 ble det dannet nye foreninger og arbeidsgrupper rundt Oslos byelver. Alnaelvas venner kom til i 2003. Foreningen har medlemmer i mange bydeler, men aktive grupper i bydel Grorud, bydel Alna og Bydel Gamle Oslo.

Dermed arbeider foreningen med et geografisk område som strekker seg fra Lillomarka, Østmarka og Nittedal til Oslofjorden. Siden det ikke er mulig å bry seg om elva uten også å bry seg om de utallige små og store sidebekkene, er det vel knapt et medlem av KUV som tar ansvar for et tilsvarende stort landområde. Vi har et område som overlapper med mange vel, og samarbeider med flere av dem.



Alnavassdraget

Kartet viser nesten hele Alnavassdraget. (Unntaket er Østensjøvannet med bekker. Østensjøvannet har egen venneforening.) Blå farge er åpen bekk eller elv, rød er lukket. Dessverre har man gjennom de siste hundre årene lagt svært mange bekker i rør. Det er imidlertid ikke så mye av selve Alna som går i rør. Det er bare to vesentlige unntak. Fra Kværner til Oslofjorden går Alna i kulvert gjennom Ekebergåsen. Og under Alnabruterminalen går også Alna i

rør. Alnaelvas venner jobber selvfølgelig for at mest mulig av elv og bekker skal åpnes. Tidene har endret seg, og det er nå kommunens offisielle politikk og åpne mest mulig. Det skyldes flere forhold. Noen bekker ble lagt i rør i en tid da de var fulle av kloakk, og man trodde at å la slikt renne ut i fjorden løste alle problemer. Nå har man forstått at vannet må renses, og det er vanskeligere å holde vannet rent under bakken. Dessuten vil klimaendringer gi økt nedbør, og de rørene som er, har ikke kapasitet til dette. Dermed må man la vannet følge sin naturlige vei. Imidlertid vil det ta meget lang tid og mange penger å åpne alt. I mellomtiden er det viktig å passe på at åpningsmulighetene ikke bygges igjen.



Mange vel oppfatter Plan- og bygningsetaten som en motstander. I Alnaelvas venner har man oftere opplevd etaten som en alliert. Ikke så å forstå at vi alltid er enige, men etaten tar overordnede retningslinjer om åpne bekker og elver på alvor. Der det svikter, er det ofte fordi båndene mellom politikere og utbyggere er for sterke.

I tillegg til selve elva er vi opptatt av rekreasjonsmulighetene i nærområdet. Det vil først og fremst si at det er skikkelige turveier langs elver og bekker. Turvei D10 følger Tokerudbekken og senere Alna gjennom Groruddalen til Kværner. Turvei D9 går fra Alunsjøen og ned til møtet med Tokerudbekken. Hvert år i september arrangerer foreningen i samarbeid med de bydelene turveien går gjennom en lysvandring langs disse turveiene. Det settes ut tusenvis av fakkelbokser langs stien fra Grorud til Kværner.

VEDLEGG:

-Småhusplanen – brev til Kommunal- og moderniseringsdepartementet

-Underjordiske parkeringsanlegg – svarbrev fra PBE

-Tilsynsenheten – brev til PBE



Kommunal- og moderniseringsdepartementet,
Postboks 8112 Dep,
0032 Oslo.
postmottak@kmd.dep.no

Att: Planavdelingen

Oslo, 5. august 2015.

Småhusplanen i Oslo – Synspunkter på Fylkesmannens vedtak av 15.06.2015.

Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo (KUV) representerer velforeninger og enkelte større borettslag i Oslo. KUV har 90 medlemsforeninger og et styre på 11 medlemmer. KUV har et register på over 200 velforeninger og borettslag, som alle blir informert i viktige saker. KUV og mange av velforeningene er svært opptatt av Småhusplanen og har gitt flere innspill til utformingen siden starten av arbeidet. KUV har fulgt nøye med på utviklingen etter at Fylkesmannen opphevet Oslo bystyrets vedtak av 13.06.2013.

Vi vil med dette oppfordre Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å oppheve Fylkesmannens vedtak fra 15.06.2015.

KUVs ståsted for å uttale seg er fra nærmiljøets side. Vi er ikke imot utbygging og fortetting, men det må skje med måte og i godt samsvar med nærmiljøenes karakter i småhusområdene. KUV mener at disse samfunnsmessige hensynene i stor grad er oversett i Fylkesmannens begrunnelser.

KUV reagerer negativt på Fylkesmannens vedtak med tilhørende begrunnelser. Grunnholdningen som preger Fylkesmannens vedtak er at Fylkesmannen synes bare å ivareta grunneieres og profesjonelle utbyggers interesser. Det er den sistnevnte gruppen som har sendt inn klagen; en liten gruppe med sterke profittinteresser som forsøker å endre en reguleringsplan for alle småhusområdene i Oslo. Hvorfor skal deres interesser prioriteres?

KUV registrerer at Fylkesmannen i begrenset grad nevner eller legger vekt på hensikten med reguleringsplanen, slik det fremkommer i § 3 i reguleringsbestemmelsene: **«å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter»**

Fylkesmannen fremhever tre hovedpunkter:

1. Informasjon om oppstart og behandling av reguleringsplanen:

KUV mener at i dette tilfelle er informasjon gitt fra Oslo kommune på en tydelig, omfattende og hensiktsmessig måte. Vi viser til redegjørelsen fra Oslo kommune av 22.06.2015 om bl.a. informasjonstiltakene. KUV på sin side videresendte varsel til alle velforeningene 01.03.2010 om oppstarten av planarbeidet. Utviklingen i saken er også omhandlet i flere av våre nyhetsbrev fra 2010 og senere, og ble presentert av etatsdirektør Ellen de Vibe og byråd Bård Folke Fredriksen på våre årsmøter i henholdsvis 2011 og 2012. Vi informerte også i etterkant etter vedtaket i juni 2013. Lovverket gir adgang til å informere på en praktisk og hensiktsmessig måte slik det er gjort av Oslo kommune i dette tilfelle, uten brev til hver enkelt grunneier. Sett på bakgrunn av at 2013-planen er en videreføring og forbedring av planen fra 2006 er den informasjon som ble gitt fullt ut tilstrekkelig. Å stille et krav om å sende skriftlig varsel til ca. 29.000 grunneiere, virker overdrevet og bryter med normal praksis for informasjon om politiske vedtak. Oslo bystyre fatter jo kontinuerlige vedtak som får konsekvenser for grunneiere, beboere,

Side 1 av 3

publikum, foreningsliv, næringsliv osv. osv. Fylkesmannens formulering om at den informasjon som er gitt bare gir «tilfeldig kjennskap til planendringene» er helt feil.

Fylkesmannens innsigelser på dette punkt er ikke god nok grunn til å forkaste Småhusplanen av 2013.

2. Klarheten i planens bestemmelser:

Hensikten med å revidere Småhusplanen av 2006 var bl.a. for å minske behovet for skjønnsutøvelse, skape forutsigbarhet og klarhet. Dette er, etter vårt syn, langt på vei oppnådd med revisjonen av 2013. Vi er forbauset over at Fylkesmannen ikke applauderer dette. I tiden etter 2006 ble det mye diskusjon om tolkninger, noe som ble rettet opp av klarere bestemmelser i 2013-versjonen. Fortsatt kan man, om man så ønsker, diskutere enkeltparagrafer, men planen av 2013 er mye bedre enn den fra 2006. Fylkesmannens innsigelser på dette punkt gir ikke grunnlag for å forkaste 2013-planen.

3. Innhold i planen:

3.1 Utredningsplikt av automatisk fredede kulturminner:

Det ville ha vært en umulig oppgave og en ressursløsning om kommunen skulle ha igangsatt kartlegging av alle automatisk fredede kulturminner i hele småhusområdet før Småhusplanen kunne vedtas. Det er bedre som det fremgår av Småhusplanen av 2013 at dette gjøres etter hvert for de områdene der det skal bygges. Kravet om slike undersøkelser består, men da for det enkelte prosjekt. Kostnadsfordelingen er en annen sak som ikke vedrører Småhusplanen direkte.

3.2 Felling av trær:

Bestemmelsene i Småhusplanen av 2013 er tindrende klare på dette punkt. «Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares». Det er vanskelig å forstå at Fylkesmannen anser dette som en retningslinje som det kan sees bort i fra. Det må skyldes at Fylkesmannen er uenig i bestemmelsens innhold, men hva er hans rolle i dette spørsmålet?

3.3 Beregning av utnyttelsesgrad under bakken

Beregning av tiltakets totale høyde

Tillatt utnyttelsesgrad

Begrensing av parkeringsanlegg under bakken

Fylkesmannen reiser en rekke detaljerte problemstillinger om disse spørsmålene. KUV ser at det kan være behov for videre avklaring av tekniske detaljer. Diskusjonen kan føres på faglig plan før neste revisjon av Småhusplanen.

Fylkesmannens spesielle innsigelser om innholdet i 2013-planen er ikke god nok grunn til å forkaste hele planen.

Videre prosess:

KUV vil oppfordre Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å oppheve Fylkesmannens vedtak fra 15.06.2015, samtidig som det gis pålegg til Oslo kommune om å gå gjennom paragrafene i reguleringsbestemmelsene med sikte på forbedringer. Dette betyr at endringene fra juni 2013 vil gjelde inntil videre. Derved unngår Oslo at de svake reguleringsbestemmelsene fra 2006 blir gjeldende. Dette ville skapt uro og konflikter og bør unngås. Også fordi det vil ta lang tid for Oslo kommune å komme opp med nye endringer i reguleringsbestemmelsene, bør Kommunal- og moderniseringsdepartementet fatte et slikt vedtak.

KUV ser at det er behov for viktige nye elementer i Småhusplanen, og kan gjerne medvirke til dialog om dette. Spesielt vil vi fremheve behovet for bestemmelser om:

-Behov for seksjonering

-Begrense underjordiske parkeringsanlegg og bilheiser på flate tomter

-Beholde trær og grøntpreg i større grad

-Behov for møteplasser og fellesarealer i småhusområdene.

-Private takterrasser på flate tak

Dette er temaer som bør komme inn i en ny revisjon av Småhusplanen.

Med hilsen

For styret i Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo (KUV)

Ragnar Torgersen
Styremedlem

Jan T. Herstad
Styremedlem

Vidar Berget
Styremedlem

Liv Jorunn Eriksen
Styremedlem

Eivind Bødtker
Tidligere styreleder

Ekspedert elektronisk

Kopi:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Byråd for byutvikling Bård Folke Fredriksen
Byutviklingskomiteen i bystyret
Plan- og bygningsetaten v/direktøren
Oslo Arkitektforening
Aftenposten – Oslo by
NRK - radio
Akers Avis Groruddalen
Vellenes Fellesorganisasjon - VFO
Utvalget for harmonisk fortetting
Groruddalen Miljøforum
90 medlemsvel



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KONTAKTUTVALGET FOR VELFORENINGENE I
OSLO

Postboks 2818 Tøyen
0608 OSLO

Dato: 25.06.2015

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201406937-35
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kjell Henning Thon

Arkivkode: 531

SVAR PÅ SPØRSMÅL OM UNDERJORDISK PARKERINGSANLEGG

Plan- og bygningsetaten viser til forespørsel datert 05.06.2015 vedrørende prinsipiell avklaring om bruk av bilheiser som underjordisk parkeringsanlegg.

Det spørres i henvendelsen om det er utarbeidet en generell praksis eller noen generelle retningslinjer for bruk av bilheiser.

Rammetillatelsen Plan- og bygningsetaten har gitt i Linjeveien 53 er – som Kontaktutvalget for Velforeninger i Oslo sikkert er klar over – påklaget til Fylkesmannen i Oslo og Akershus. I dette svaret går etaten derfor ikke inn i de konkrete vurderingene i saken, men besvarer spørsmålet som er stilt basert på de prinsipielle sidene ved saken.

Det eksisterer ikke generelle retningslinjer for tillatelse til bruk av bilheiser, og er ei heller utarbeidet en generell praksis i PBE for tillatelse til underjordiske parkeringsanlegg. Verken plan- og bygningsloven, småhusplanen S-4220 eller parkeringsnormer for boliger i Oslo stiller noen krav til hvordan parkering skal foregå. Formålet med parkeringsnormene er at behovet for parkering tilknyttet boligen skal dekkes.

Av plan- og bygningsloven § 1-6, andre ledd følger det at plan- og bygningsmyndigheten (her PBE, Plan- og bygningsetaten i Oslo) skal godkjenne de tiltak som ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan. Når ingen bestemmelse om parkering stiller krav til hvordan parkeringen skal finne sted, skal altså PBE her gi tillatelse dersom den ikke strider mot andre aktuelle bestemmelser.

Hensikten med småhusplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Parkeringsløsninger som ikke opptar areal på grunnen frigjør arealer til annet bruk.

Faktisk parkering som ikke skjer i tråd med intensjonen bak gitte tillatelser forekommer i Oslo som i andre byer. Dette er et problem enten parkeringsplasser legges underjordisk, på terreng eller i garasjer.

Etaten behandler imidlertid tiltak basert på innsendte opplysninger, og kan ikke spekulere i hvordan faktisk parkering vil bli praktisert av den enkelte innbygger.

Eventuell ulovlig gateparkering må rapporteres til Bymiljøetaten.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.06.2015 av:

***Kjell Henning Thon - Saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder***



Plan- og bygningsetaten,
Postboks 364 Sentrum,
0102 Oslo
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Att: **Tilsynsenheten**

Oslo, 5. juni 2015

Forespørsel om tilsynsvirksomheten i Plan- og bygningsetaten.

Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo (KUV) organiserer velforeninger og enkelte borettslag i Oslo. Vi utgir et Nyhetsbrev fire ganger i året. I det forrige Nyhetsbrev nr. 1-2015 (vedlagt) behandlet vi to temaer som bl.a. har med tilsynsvirksomheten i PBE å gjøre. Bakgrunnen er bl.a. henvendelser fra medlemsforeninger om tvilsomme utbygginger og utleievirksomhet i deres bo-områder.

Til orientering siterer vi fra Nyhetsbrev nr. 1-2015 om de to temaene:

BYGGETILSYN

KUV har funnet en kort omtale av byggetilsyn på PBEs nettsider. Vi henter derfra:

Hensikten med byggetilsyn fra PBEs side er å kontrollere at de ansvarlige i byggesaksprosjektene følger byggetillatelsen og lovverket. PBE er pålagt å føre tilsyn. PBE kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken, gjerne ved søknad om rammetillatelse og ved søknad om ferdigattest eller brukstillatelse. PBE kan utføre tilsyn på eget initiativ eller på bakgrunn av meldinger fra publikum; f.eks. fra en velforening. PBE varsler eller avtaler vanligvis at de kommer på byggetilsyn.

Hovedproblemet, slik KUV ser det, er at det virker som om PBE nå sjelden utfører tilsyn på eget initiativ. Kapasiteten er begrenset. Da blir det desto viktigere at naboer og vel sier fra når det foregår ulovlig eller mistenkelig byggearbeid. Se ellers omtale om hyblifisering. Her kan byggetilsyn ofte være relevant!

HYBLIFISERING

Er dette en løsning på boligmangler eller en ren boligspekulasjon? Med hyblifisering mener vi ombygging av hus og leiligheter med sikte på utleie av «hybler». Hyblifisering fører ofte med seg problemer for naboene. I Nyhetsbrev nr. 2-2013 omtalte vi erfaringer fra Brenna vel i bydel Søndre Nordstrand, hvor 3 eneboliger var blitt omgjort til hybelhus. I nr. 4-2014 omtalte vi erfaringene fra Vestli vel, hvor flere boligsameier har opplevd at større leiligheter bygges om til hybler. Vestli vel arbeider for å få endret eierseksjonsloven, slik at ombygninger i sameier skal bli umulig.

Noen ombygginger er ikke byggemeldingspliktige og andre er det. Mange ombygginger blir verken byggemeldt eller nabovarslet. Store leiligheter i boligblokker, borettslag eller boligsameier, kjøpes opp og deles opp i mindre enheter eller hybler og leies ut. Innvendig ombygging meldes ikke alltid til styrene i borettslagene eller boligsameiene. Borettslagene har formelt mulighet til å stoppe dette. Problemet med flere beboere i en leilighet er at blokka og infrastrukturen ikke er dimensjonert for økt

antall beboer. Det gjelder bl. a. søppelhåndtering, slitasje på fellesarealer, adkomst og uteareal, samt parkeringsplasser. Det siste betyr økt gateparkering og ofte redusert framkommelighet. Småhus og villaer kjøpes opp av eiendomsutbyggere, og garasje og loft bygges om til boenheter. En tomannsbolig blir til 3 mannsbolig med hybel på loftet. Fasader endres med flere vinduer og ofte med en ekstra utvendig trappeinngang rett inn til 2. etasje. Slike ombygginger blir ofte ikke nabovarslet eller byggemeldt. Garasjer skal godkjennes for bruksendring, og hybler på loft skal være «brannsikre». Vinduene er ofte små «glugger» under takmønet. Flere boenheter betyr flere biler som fører til parkering på smale villaveier som også kan være skoleveier. Uten byggemelding blir det ingen krav til parkering på egen tomt eller m² krav til uteareal pr boenhet. KUV har fått melding om at PBE etter naboklager har stoppet ulovlig ombygging og ikke godkjent bruksendring av garasje og loftsutbygging, før bygningsmessige krav er oppfylt.

Hvor greit er det så for en nabo å klage til Plan- og bygningsetaten når en slik ombygging skjer i naboileiligheten eller i nabohuset? Eller er det en oppgave som velforeningene bør ta ansvaret for?

Styret i KUV er opptatt av hvordan tilsynsenheten i PBE løser de utfordringene som er beskrevet foran. Vi vil gjerne få tilsendt nærmere informasjon om det konkrete arbeidet; f.eks. gjennom et eksemplar av årsberetningen for 2014. Vi forutsetter at denne er offentlig tilgjengelig, eventuelt som en del av PBEs årsberetning. Styret regner med at det her vil framkomme hvor mange ansatte enheten har; hvor mange oppdrag den har gjennomført; hvilke typer oppdrag det gjelder; hvor i byen disse har skjedd osv?

KUV er interessert i grensesnittet mellom tilsynsenheten på den ene siden og Brann- og redningsetaten og bydelsoverlegenes rolle på den andre; arbeider man hver for seg eller samarbeides det? Vi lurar også på når og hvor ofte tilsynsenheten går til politianmeldelse av ulovlige utbygginger/utleievirksomhet.

Styret i KUV er bl.a. ute etter å danne seg et bilde av hvor utbredt ulovlig «hyblifisering» er i Oslo. Mange velforeninger er berørt av temaet. Intensjonen til KUV er å informere videre om dette temaet i senere Nyhetsbrev.

Styret i KUV håper på et snarlig svar.

Med vennlig hilsen

Styret i Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo (KUV)

Jan T. Herstad (s) Ragnar Torgersen (s) Vidar Berget (s) Ingrid Appelbom Karsten (s) Eva Reistad (s)
Liv Jorunn Eriksen (s) Per Kristian Løken (s) Jan-Morten Kjelstad (s) Elen Roaldset (s), Christine Nuland (s)
Henning Iversen (s)

Ekspedert elektronisk

Vedlegg:

Nyhetsbrev nr. 1-2015

Kopi: Brann- og redningsetaten, Oslo kommune
15 bydeler v/bydelsoverlegen