



Oslo 2009-12-11

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1
0187 Oslo

***Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025
Uttalelse fra Kontaktutvalget for Velforeninger i Oslo til høringsutkast 2***

Vi har gjennomgått høringsutkast 2 og finner at det inneholder mye bra bakgrunnsstoff og fruktbare vurderinger av betydning både for byutvikling og bevaring. Vi vil spesielt nevne at tredimensjonale tegningene og modeller som også viser omkringliggende bebyggelse er meget illustrerende både i slike planer og i detaljplaner.

Vi vil ikke kommentere enkelte geografiske områder, men peker nedenfor på noen generelle forhold som kan gjøre planen bedre. Kommentarene knyttes direkte til de bestemmelser og retningslinjer i kapittel 5.3 som er gjenstand for beslutninger ved behandling av planforslaget. Kommentaren om reguleringsplaner og allmennhetens medvirkning er den viktigste innvending vi har til planen.

1 Reguleringsplaner og allmennhetens medvirkning

Det bør gjeninnføres vanlige krav om reguleringsplan for alle nye byutviklingsprosjekter innenfor planområdet. (Bestemmelse 3.2)

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.

2 Høyder i konsoliderings- og utbyggingsområder

Høydetillegget for prosjekter med særlig høy kvalitet bør fjernes. (Bestemmelse 3.7)

Høydetillegget og vurderinger i henhold til kriteriene for dette kommer til å bli et diskusjonstema i all fremtid. 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. En konsekvens av å fjerne høydetillegget er at indre Oslo får en litt mindre økning av antall boliger enn det planforslaget innebærer. Dette kan ha en viss betydning for hele Oslos mulighet til å vokse uhemmet, et forhold man før eller senere må ta stilling til. (Hvis man likevel vil innføre et diskusjonstema om spesielt høy prosjektkvalitet, må man blant kriteriene også ha med gatebredde, med eksakte verdier, gjeldende i tillegg til andre kriterier).



3 Forhold til andre planer

Forholdet til andre planer bør gjøres tydeligere, særlig til Grøntplanen, Kommunedelplan for Torg og møteplasser, og den overordnede Arkitekturpolitikk, for å nevne noen. (Bestemmelse 2.1)

A: Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo er underordnet Kommuneplanen og Kommunedelplan nr 13 for indre Oslo. Dette er overordnede planer som ikke er i konflikt med intensjonene i foreliggende planforslag. For å tydeliggjøre betydningen av for eksempel Kommunedelplan 13 for indre Oslo bør gyldigheten av denne planen fremgå av bestemmelse 2.1.

B: Dertil, og mer vesentlig, kommer at foreliggende planforslag ikke tar opp i seg eller tydelig viser til temaer og konsekvenser som fremgår av en rekke andre planer, bl.a. Grøntplanen og Kommunedelplan for Torg- og møteplasser og den overordnede Arkitekturpolitikk. Det bør klart fremgå at krav og konsekvenser av disse planene vil påvirke realiseringen av det foreliggende planforslag. Dette bør inngå i bestemmelsenes punkt 2.1 Behovet for avveininger mellom Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo og andre planer og politikker gjør det ytterligere betenkelig at byutviklingsprosjekter i indre Oslo skal kunne kjøres igjennom som byggesaker uten forutgående reguleringsplan med offentlig høring.

4 Forsinket behandling av store båndlagte områder

De tre store båndlagte områder bør gis en raskere avklaring enn planforslagets horisont på 4 år. (Bestemmelse 5)

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.

Vennlig hilsen

Kontaktutvalget for Velforeninger i Oslo

Eivind Bødtker
Styreleder