



Vedlegg til *Uttalelse - Revisjon av kommuneplanens arealdel_NOA*

Vedlegget inneholder utdypende kommentarer til NOAs uttalelse, forsøksvis fordelt på planprogrammets ulike plan- og utredningstemaer.

2.3 Kommunale føringer

Byøkologisk program 2011 - 2026

Byøkologisk program ble vedtatt i bystyret så tidlig som 23.mars 2011. Byøkologisk program inneholder mange viktige føringer for at Oslo skal kunne realisere sine visjoner om en miljøvennlig og bærekraftig byutvikling. Dette gjelder også områder som er viktige i forbindelse med revisjon av arealplanen. Enten det dreier seg om miljøvennlige bygningsmiljøer og byrom, bevaring og styrking av den blågrønne strukturen og andre områder.

NOA finner det derfor forunderlig at Byøkologisk program ikke er nevnt under kapitel 2. *Mål og føring for arbeidet*. Byøkologisk program skulle ha vært inkludert i underkapittelet 2.3 *Kommunale føringer* (jf. s.4).

Det sies bl.a. i Byøkologisk program at Oslo kommune skal:

«Ta sin del av det nasjonale ansvaret for å redusere tapet av biologisk mangfold. De biologisk mest truede naturområdene skal sikres og utvikles. Det skal satses på økologisk forsvarlig restaurering og skjøtsel. Det skal være et spesielt fokus på ansvaret for å sikre overlevelsen til rødlistede arter.»

Men også: *«Bevare og sikre 100-meterskoger for naturopplevelse og fysisk aktivitet i nærområdene. Det utarbeides en oversikt over hvilke områder dette angår i forbindelse med revisjon av grøntplanen.»*

Eller: *Kulturlandskap på Oslos øyer i indre Oslofjord sikres gjennom aktive skjøtselstiltak i såvel kommunal som privat og ideell regi.*

Vi forventer nesten som en selvfølge at Byøkologisk program legger og vil måtte legge føringer for planprogrammet og arbeidet med revisjon av arealplanen.

Kartlegging og verdsetting av friluftsområder

[Kartlegging og verdsetting av friluftsområder](#) har nylig blitt gjennomført i Oslo med Oslo og Omland Friluftsråd (OOF) og Oslofjordens Friluftsråd (OF) som prosjektansvarlige. Arbeidet har vært gjennomført av arbeidsgrupper i de enkelte bydelene, men også for marka samt øyene og fjorden. Det har vært nedlagt et stort og verdifullt arbeid. Rapporten fra de enkelte bydelene inneholder mye verdifull informasjon om områdene som bør være nyttige i

planleggingsøyemed. Men Oslo kommune med underliggende etater eller bydelene er ikke forpliktet til å bruke eller se til arbeidet som har vært gjennomført. NOA mener at man i forarbeidene til revisjon av arealplanen bør forplikte seg til å bruke rapportene og verdsettingene som et kunnskapsunderlag for utarbeiding av den nye arealplanen.

3.1 Klima- og miljøvennlig byvekst

Utvikling og fortetting

Hvor miljøvennlig er det med fortetting?

Oslos knutepunktsfortetting og økende anleggelse av høyhusbebyggelse er basert på paradigmat om den kompakte byen som den beste modellen for å håndtere miljø- og klimautfordringene vi står ovenfor. Vi er kritiske til om dette er sosialt bærekraftig eller en gunstig klima- og miljømessig form for byutvikling. Det foreligger lite kunnskap om de sosiale, helsemessige og miljømessige langtidseffektene av å omgjøre Oslo til en kompakt by, og å åpne opp for ytterligere høyhusbebyggelse. Denne modellen for byutvikling er imidlertid sammensatt og trenger nyansering.

Ombruk av eksisterende bygninger

Bevaring og kreativ ombruk av eksisterende bygninger vil redusere klimautslipp, er identitetsfremmende og har ofte positive effekter på beboernes trivsel. Verktøy og virkemidler for å sikre ombruk av eksisterende bygninger må utredes. Ombygg, påbygg og seksjonering i villaområder er en bedre løsning for å øke antall boliger i disse områdene, enn overdreven fortetting, dette må utredes nærmere. Rivning av villaer kan hverken forsvares i et klima- og miljøperspektiv eller i forhold til sosial trivsel/tilhørighet. De negative effektene på folkehelse i forbindelse med høy fortetningsgrad og bit- for bit nedbygging av natur må ikke undervurderes.

3.2 Økt boligbygging - med kvalitet og variasjon

Fortetting må ikke gå på bekostning av grøntarealer og friluftsområder

Planprogrammet er ambisiøst og skal ivareta ulike målsettinger: en av verdens beste klimabyer, bygge flere boliger, ta vare på og styrke den blå-grønne strukturen, absorbere og takle klimaendringer, ivareta og øke muligheten for at folk kan gå, sykle, ta bussen, trikken eller toget til jobben. Også videre.

Det er vanskelig å forstå at man kan make å oppnå alle disse målene uten at de kommer i konflikt med hverandre. At de ikke representerer motstridende mål. At grønnstrukturen skal bevares samtidig som man skal bygge flere boliger, næringsbygg og mer infrastruktur osv. Oslos befolkning er anslått til å øke med 17 % mellom 2020 og 2040. Det vil kreve mange nye boliger og arbeidsplasser. I planen står det derimot noe annet: «*Oslo er en*

by i vekst. Dette gir mulighet for å utvikle byen til å bli grønnere, varmere og mer skapende med plass til alle.» (jfr. s. 8).

Er det faktisk mulig å bygge såpass mange boliger samtidig som man tar vare på og helst utvider eksisterende grøntarealer? Noe som ikke bør innebære at grøntarealer omgjøres til friserte parker. Men at grøntarealer bevares og utvides for bl.a. å ivareta naturmangfold. Det er tvilsomt om økt vekst kan bidra til at Oslo blir en grønnere by.

Normkrav er et viktig redskap for å bevare den blågrønne strukturen. Dette ser ut til å være relativt bra ivaretatt gjennom vedtakene:

- *«Blågrønn faktor for boliger i Oslo - norm (vedtatt i bystyret 11.12.2019)*
- *Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo (utearealnormen) (vedtatt i bystyret 11.12.2019)*
- *Oslo kommunes felles prinsipper for universell utforming frem mot 2025 (vedtatt i bystyret 18.06.2014).*

Noe som kan bidra til å hindre unødig fortetting.

Men selv med disse normkravene er man ofte blinde for den mangesidige rollen bynaturen og grøntarealene har for bl.a. biologisk mangfold. Bynatur består ofte av små grønne områder som bakgårder, hager, parker, blomsterbed, kratt og krattskog, vegetasjon langs elver og bekker og veier, eldre trær osv. Små grøntområder og enkeltrær kan ivareta viktige funksjoner. Det er ofte levested for sopper, lav, insekter og fuglearter. Det kan være vanskelig å argumentere for bevaring av små grøntarealer mot behov for f.eks. boligbygging. Man har fastslått at ca. 47 prosent av byggesonen er grønn i Oslo. Som tilsynelatende er et høyt tall. Men man har registrert en nedgang i grøntareal på 3 % fra 2013 til 2017. Noe som bl.a. har blitt forklart med den fortettingen som skjer i Oslos småhusområder. En utvikling som man regner med vil fortsette. Oslo kommune bør ha et mer vaksomt øye på fortettingen som skjer i småhusområdene og det bør utredes nærmere både omfanget og natur- og miljøkonsekvenser av denne fortettingen.

En konsekvens av den pågående pandemien kan være at arbeids- og reisevaner endres. Hjemmekontor, i deler av arbeidstiden, kan bli en permanent løsning for mange og behov for kontorer reduseres. Vi ser allerede at prisene på næringslokaler faller og mange nye næringsbygg har problemer med å finne leietakere. Det bør gjennomføres en analyse av mulige permanente endringer i arbeidsmønstre og hvilken innflytelse dette vil ha på kontorlokalkmarkedet i Oslo. En markant nedgang i leiemarkedet for kontorer kan åpne mulighet for konvertering av kontor- og næringsbygg til boliger noe som vil redusere presset på arealer i Oslo.

3.4 Blågrønn og klimatilpasset by med naturmangfold

Naturmangfold

Den blågrønne fjordbyen bygges ned bit for bit. Vi er i en naturkrise, nasjonalt og internasjonalt. Oslo har et spesielt ansvar; nærmere 80 prosent av landets arter er registrert i Oslo-området. Dessuten har Oslo flest registrerte rødlistede arter. Det er områdene i bykjernen og indre Oslofjord, hvor arealendringer som følge av fortetting er store, som har det største naturmangfoldet.

Derfor trenger arealdelen i den nye kommuneplanen en helhetlig økologisk tilnærming med umiddelbare og langsiktige tiltak/endringer som iverksettes på tvers av sektor, etater og administrasjonsnivå.

Stikkord for integrering av naturmangfoldets betydning i ny arealdel er:

- byen på ses på som en helhet og samlet belastning må hele tiden vurderes
- at avgjørelser blir tatt etter føre-var-prinsippet
- at kunnskapsgrunnlaget om naturen er bestemmende over andre interesser
- at det er ikke nok å bevare, det må også restaureres (tilbakeføres/omdisponeres)
- at tapet av «vanlig» natur; natur uten spesielle verneverdi må også vernes for nedbygging

Tiltak/problemstillinger:

- Grøntområder må omdisponeres og-/ eller tilbakeføres og nye bygg må komme på tomter som allerede er i bruk.
- Det må opprettes et naturregnskap for arealnøytralitet på lik linje med klimaregnskapet
- Kommunen må ta regien i byggeprosesser og det må lages handlingsplaner som forplikter utbygger/entreprenør til en viss størrelse på grøntareal og et visst innhold i disse arealene.
- Det må foretas en revisjon av de mest relevante regionale og kommunale føringer. Det må vurderes om det er nok å kun ha føringer eller om forpliktende handlingsplaner er nødvendig på flere områder.
- Naturmangfold må inn som en del av beredskapen i klimakrisen som Oslo kommune erklærte i 2019.
- Videre i prosessen må det bli det lettere å få innsyn/følge utviklingen, samt at det må være lengre frister på for eksempel høringsuttalelser. Bli fagmiljøer og organisasjoner som jobber for naturmangfold invitert inn i prosessen må deres innspill veie minst like tungt som andres slik at det ikke kun blir en "skinnmedvirkning" som ser bra ut på papiret.

- Vi støtter kommunens innføring av den grønne grensen, og anser det som særdeles viktig at småskog og villniss også inkluderes som verneverdige arealer. Kommunen bør utrede hvilke områder som er viktige å verne for opprettholdelse av dyre- og insektliv, samt for å ivareta grønne korridorer.

Arealnøytralitet

I forbindelse med revisjon av arealdelen av planprogrammet bør det utredes om Oslo kommune bør innføre arealnøytralitet i sin forvaltning. Det innebærer bl.a. at man søker å kartlegge miljøstatus (jfr. [Sabima](#)) for hver enkelt naturtype i kommunen, inkludert naturtyper som er blitt mer eller mindre borte; gjenværende omfang og økologisk kvalitet samt positiv/negativ trend. Arbeidet innebærer også en vurdering av hvilke naturtyper der det ikke skal være rom for mer utbygging eller andre arealendringer. Gammel naturskog, myr og annen våtmark, artsrikt kulturlandskap, kystområder og «bymark» kan være eksempler på slike naturtyper. Det skal også gis oversikt over hvor det er behov for restaurering/kompensering for å bevare biologisk mangfold og opprettholde økologisk funksjon. Oversikt over hvor det er behov for ytterligere kartlegging samt historisk oversikt over arealendringer.

Grøntregnskap

Det sittende byrådet har lagt stor vekt på verdien av et grøntregnskap for byen. Bakgrunnen har bl.a. vært å sikre at byutviklingen ikke spiser opp grøntarealene. I planen står det bl.a. eksplisitt at «*Kommunen vil sikre byens grøntområder mot nedbygging.*» (jfr. s.18). Siste måling av grøntarealet ble foretatt i 2017. Regnskapet viser at 40 000 dekar er regulert til grønne arealformål (inkludert turveier, idrettsanlegg eller lekeplasser), mens 68 000 dekar av byggesonen har et grønt preg. Det innebærer at store grøntarealer i Oslo ikke er beskyttet mot inngrep, men tvert imot kan være regulert for utbygging. En større andel av dette arealet bør sikres mot inngrep. Oslo kommune, med ambisjon om å være en ledende miljøby i verden, bør ha som målsetting at det totale grøntarealet i Oslo ikke bør reduseres, men minimum opprettholdes på samme nivå som i dag. Dette kan man bl.a. få til ved å gå inn for arealnøytralitet som bl.a. innebærer økt gjenbruk og fortetting av arealer som allerede er utsatt for menneskelige inngrep, bruk av arealregnskap og rekkefølge-bestemmelse i planlegging som følger hierarkiet unngå, avbøte, restaurere og kompensere.

Grønnstruktur og vassdrag i byggesonen

Styrket vern av grøntarealer og grøntstruktur – vern av Husebyskogen

I planprogrammet står det at «*Kommunen vil sikre byens grøntområder mot nedbygging.*» (jfr. s.18). Som et ledd i arbeidet skal man utrede hvordan man kan styrke det langsiktige vernet av Akerselva, Alna miljøpark og Østensjøvannet med tilliggende våtmarksområder. NOA mener det er flere grøntarealer som bør vernes.

Oslo kommune laget i sin tid (2005) et [områdeprogram for Husebyskogen](#). Her sies det bl.a. at «*Husebyskogen som regulert friområde skal i størst mulig grad opprettholdes i dagens*

utstrekning for å sikre viktig biologisk mangfold, sikre området for offentlig rekreasjon og av landskapsmessige grunner.» Intensjonen var god, men en betydelig del av skogen har gått med til byggingen av den amerikanske ambassaden (2017). Man er nå i gang med å etablere et nytt reservevannanlegg for Oslo. Anlegget skal sprenges ut i fjellet under Husebyskogen. På deler av Husebyjordet (som er en del av Områdeprogrammet) bygges det i dag en inngangsportal og driftsadministrasjon for reservevannanlegget. Nesten hele Husebyjordet på 27 dekar er omgjort til et riggområde og vil være det de neste 8 årene. Eller så lenge utbyggingen varer. Store deler av det opprinnelige jordet er fylt med steinmasser og sterkt forandret. Selv om kommunen har vernet deler av Mærradalen (spesialområde naturvern - kommunalt vern) i 2015 så er det nå behov for å sikre og verne det som er igjen av Husebyskogen.

Oslo kommune bør i forbindelse med ny arealplan utrede vern av de resterende delene av Husebyskogen inkludert det såkalte Husebyjordet (Hundejordet) som inngikk i områdeplanen fra 2005. Husebyjordet kan forøvrig etter anleggsperioden omgjøres og skjøttes som en naturlig eng. Noe som vil bety mye for insekter og insektspisende fuglearter i området. Det kan også være aktuelt å vurdere om Mærradalen bør omgjøres til landskapsvernområde eller et naturreservat for å styrke vernet ytterligere. Mærradalen er et av områdene i Oslo med størst biologisk mangfold.

Grønne gågater, plasser og torg

Planprogrammet legger opp til å styrke den blå-grønne strukturen i Oslo. Til dette hører åpne plasser, torg og parker. Det er positivt at også disse arealene skal gjøres grønnere gjennom et større innslag av trær, busker, gressarealer, enger eller annen vegetasjon. Flere eksempler i det siste viser imidlertid at kommunen går motsatt vei. I St. Olavs gate ble flotte eldre trær hugget, fordi de angivelig var syke, og erstattet med noen tynne og pistrete trær som det vil ta år før vokser skikkelig ut. Det er også vedtatt at det ikke skal plantes trær på østsiden av gaten hvor det tidligere stod store, grønne trær. Det mest skremmende er at hele gaten ned til Klingenberg er blitt steinlagt. Men også fortauene videre nedover mot Rådhusplassen. Det hele er blitt goldt og lite grønt. Noe av det samme er planlagt i utbyggingen på Skøyen med store steinlagte gågater ispedd trær. Olavsgate og den planlagte utbyggingen på Skøyen er bare to eksempler på manglende vilje til å både bevare og styrke de grønne innslagene i byen. Man bør kunne gjøre mer ut av gågater, torg og plasser for å gjøre de grønnere og mer tiltalende. Samtidig som man ivaretar miljømål. Selv om steinlagte arealer er lette å vedlikeholde, er det ikke lønnsomt i det lange løp, verken i et klima-, natur- eller økonomisk perspektiv.

Bevaring av trær

Plan- og bygningsetaten har lovet at man skal se på hvordan man kan verne trær på en bedre måte enn det man gjør i dag bl.a. ved å sikre større trær i byggesonen. Til dette hører en gjennomgang og vurdering av borettslag sine muligheter for å fatte vedtak om felling av trær på sitt fellesareal. I kartleggingen og vurderinger av tilstanden hos trær bruker gjerne kommunen og utbyggere profesjonelle arborister. Naturvernforbundet i Oslo og Akershus har imidlertid erfart at vurderingen fra ulike arborister spriker betydelig mht. til å

vurdere om treet eller trærne utgjør en fare for omgivelsene, om det sykt og bør felles, om det det kan settes inn tiltak for hjelpe treet osv. Vi forventer at arborister følger en viss standard eller et sett av kvalitetskrav i sitt arbeid. Gjerne i form av et tilstandsskjema med faste og målbare kriterier. Vi ønsker at PBE arbeider for å utvikle et ensartet sett av kriterier for vurdering av trærns allmenntilstand og at dette inngår som en del av kommunens planverktøy. Arborist som skal vurdere trær må være under offentlig styring. Både konsekvensvurderinger, registreringer og vurderinger av naturverdi må være i en offentlig utgave, men betalingen skal selvsagt veltes på utbyggere og tiltakshavere (jf. naturmangfoldloven).

Et annet forhold i småhusområdene er at eier eller utbygger kan fjerne trær under 90 cm i omkrets målt 1 m over bakken samt annen vegetasjon før noen byggetillatelse er tildelt eller det er sendt inn en byggesøknad. Småhusplanen tydelig på at: «**§ 6.1 Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer. Samt at: § 6.5 Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon.** Dersom en betydelig del av små trær og annen vegetasjon fjernes kan viktige grøntdrag forringes noe som gjør det vanskelig for naboer eller andre berørte å komme med innsigelser og innvendinger mot en framtidig utbygging og fortetting på eiendommen. I planen står det at: «Oslos høyhusstrategi og småhusplanen skal revideres, blant annet for å redusere press på og bedre ivareta byens småhusområder.» (jfr. s. 9) Noe som er positivt. Arbeidet bør imidlertid gå lenger. Det bør gjennomføres en nærmere juridisk vurdering av Småhusplanen og dets bestemmelser særlig når det gjelder bevaring av grøntdrag og vegetasjon.

Byjord

Det må kartlegges hvor i byen det er såkalt "byjord". Ved å kartlegge forekomsten av dette vil man kunne unngå å blande ren og forurenset jord, og man vil vite hvor det er viktigst å skifte ut jord. Byjordens helserisiko og negative konsekvenser for vannkvalitet, økologisk tilstand og naturmangfold til land og til vanns må planmessig reduseres. En må også unngå at avrenning fra byjord bidrar til å videre forurense økosystemet.

Nybygde/oppussede grøntområder kan heller ikke kalles "grønne" hvis de er bygget på forurenset grunn.

Lysforurensning som et tiltak for biologisk mangfold og menneskelig trivsel

I kommunens forslag til planprogram mangler det en målsetning for reduksjon av lysforurensning i Oslo. NOA anser lysreduksjon i by og mark som viktige tiltak for sunne og levedyktige bestander i det biologiske mangfoldet, samt for menneskelig trivsel. Når man ikke lenger kan se nattehimmelen går en del av det som knytter oss til naturmiljøet tapt. Derfor foreslår vi å utrede konkrete tiltak for å redusere lysreduksjonen i byen og i marka:

- Sensorlamper som gatebelysning- også i lysløyper i marka.

- Gatebelysning skal være i farger som i minst mulig grad forstyrrer dyr og fuglers evne til å navigere om natta.
- Forbud mot nattbelysning kontorbygg og begrensning av belysning i butikker.
- Privat utebelysning skal slukkes om natta.
- Reklameskilt skal dimmes/slukkes etter et visst tidspunkt.

Behovet for konsekvensutredninger

I planprogrammet står det bl.a. «*I tillegg skal områdene som er angitt at skal vurderes for økt fortetting, konsekvensutredes. Dette gjelder Visperud/Karihaugen, stasjonsnære områder langs Holmenkollbanen nord for Slemdal og områdene langs Fornebubanen fra Vækerø til Lysaker. Områdene som kommunen vurderer å fortette, er ikke avgrenset i dag, og det vil være en del av planarbeidet å vurdere eventuelle avgrensninger. Det kan også bli aktuelt å vurdere nye utviklingsområder i indre by, som trolig også må konsekvensutredes.*» (jfr. s. 9) NOA krever at disse delene av planprogrammet skal konsekvensutredes. Vi forutsetter at de skal konsekvens-utredes. Dette er noe man ikke trenger å vurdere.

Man sier også: «*Det kan også være aktuelt å identifisere flere utviklingsområder, særlig i ytre deler av indre by-avgrensningen.*» (jfr. s.10). Det er ikke nok med mulighetsstudier slik planen foreskriver, men en fullverdig konsekvensutredning som bl.a. ser på konsekvenser for natur, miljø- og friluftsliv i nye utpekte utviklingsområder.

Marka

Se uttalelsen, samt **vedlegg 3**.

Fjorden

Fjorden, inkludert øyene og strandsonen

Planprogrammet er for vagt og lite ambisiøst når det gjelder hvordan arealplanen skal ivareta natur- og miljø- og friluftslivsverdier i Oslofjorden inkludert strandsonen og øynene. Man kunne f.eks. eksplisitt påpekt hvordan arealplanen skal legge til rette for mer oksygenrike forhold i havnebassenget, gi plass og mulighet for å anlegge flere hummer- og krabbehoteller og blåskjell- og østersanlegg samt teste ut områder for etablering av ålegressenger og taeskoger. Man bør også ha inkludert hvordan man skal rydde opp i giftige sedimenter i indre Oslofjord.

Arbeidet med arealplanen bør også inneholde vurderinger av hvordan man skal ivareta artsmangfoldet på øyene og på Bygdø. Et artsmangfold som er noe av det rikeste i Norge. Fragmentering og reduksjon av leveområder utgjør en alvorlig trussel mot artsmangfoldet på øyene i fjorden. Hovedtrusselen er arealtap. På de fleste øyene har man i tillegg registrert hagerømlinger.

Det er også behov for naturrestaurering i flere områder langs havnepromenaden slik utredningen *Aktiv vannflate* (2019) påpeker. Flere områder har kulturhistorisk verdi og bør bevares. NOA mener også at flere partier langs havnepromenaden (Frognerkilen, Filipstad,

Vippetangen mv.) kan gjøres grønnere gjennom beplantning, men det kan også anlegges flere små parker. I planprogrammet bør dette utredes nærmere. Kyststien langs Bygdølandet fra inne i Frognerkilen, nedenfor Oscarshall og fram mot Dronningen er i hyppig bruk og høyt skattet av mange turgåere. Problemet er at kyststien stopper innerst mot Dronningen og KNS ved Dronninghavnveien. Kommunen bør i forbindelse med arealplanarbeidet vurdere om det lar seg gjøre å forlenge og anlegge en kyststi fram til KNS, men også å anlegge kyststi på andre deler av Bygdø som f.eks. mellom Huk til Bygdønes.

Klimatilpasning og overvannshåndtering

Folks helse avhenger av rent drikkevann, tur, bade- og fiskemuligheter i relativt giftfrie områder. Grøntområder og buffersoner rundt vassdrag for infiltrasjon, fordrøyning og rensing av overvann må prioriteres rundt urbane områder som stadig fortettes.

Blågrønne korridorer må bevares og restaureres:

- Gjenåpne/ restaurere elver og bekker.
- Utvidelse av byggeforbudsbeltet langs vassdragene, kombinert med restaureringstiltak, vil være til stor nytte for naturmangfold og som klimaforebyggende tiltak.

Oslo har store utfordringer knyttet til vann og avløp, som skal løses med åpne løsninger. I sentrum må man endre arealplanen og beslutte hvilke bygninger som må rives i fremtiden for å få plass de blågrønne korridorene. Husk universell utforming som krever ekstra areal.

Fortsette utbedring av vandringshindre og tilrettelegge for gode oppvekst- og leveområder for fisk og andre vannlevende organismer. Oppmerksomhet på at såkalt klimatilpasning kan legge elver døde og er ikke bare positivt

Arealplanen må ha plass til overvannshåndtering i de områdene der vannet nå går i vannveier på asfalt og ut i resipient. Urban overvannshåndtering må startes i sentrum og eldre boligområder der kommunen er ansvarlig, noe som det nesten gjennomgående krever frigjort areal for å gjennomføre.

3.5 Aktiv bruk av plansystem og planverktøy for gjennomføring

Forenkling og plankrav

I planen står det:

«Kommunen ønsker å bidra til kortere saksbehandlingstid og raskere gjennomføring i byutviklingen. I gjeldende arealdel er det derfor gitt bestemmelser som åpner for å gå rett fra kommuneplanens arealdel til byggesak uten regulering først, når nærmere angitte hensyn er ivaretatt og tiltaket er i tråd med kommuneplanen.»

Det er positivt at man vil prøve å redusere behandlingstiden. Men det må ikke gå på bekostning av allmennhetens medvirkning i plan- og bygningssaker. Vi er redde for at det vil kunne innebære at det går ut over kvaliteten på arbeidet. NOA er betenkt over forslaget om å åpne mulighet for å gå rett fra arealdel til byggesak uten regulering først.

Et annet sted i planen står det at «*Det skal også legges til rette for en effektiv plan- og byggesaksbehandling som har høye ambisjoner for medvirkning.*» (jfr. s.21). Innføring av en ordning hvor man kan gå rett fra arealdelen til byggesak vil kunne svekke medvirkning og deltakelse fra ulike målgrupper i planprosessen. Noe planen også selv legger stor vekt på: «*Kommunen skal legge til rette for ulike typer deltagelse, fra blant annet eldre, barn og unge, som sikrer bred representasjon samlet sett.*» (jfr. s. 29)

Dispensasjonspraksis

I praksis ser vi et tydelig misforhold mellom småhusplanen og håndhevingen av regelverket. I småhusplanen er det fastsatt en utnyttelsesgrad på 24%. Vi erfarer at Plan- og bygningsetaten i for mange tilfeller gir dispensasjon fra dette regelverket. Vi mener derfor at det må innføres nye og strammere grenser for dispensasjoner.