



Oslo kommune  
**Bydel St. Hanshaugen**  
Administrasjonsavdelingen

## **Møteinnkalling 1/11**

---

**Møte:** Miljø- og byutviklingskomiteen  
**Møtested:** Akersbakken 27  
**Møtetid:** onsdag 23. november 2011 kl. 18.00  
**Sekretariat:** 23 47 56 52

---

### **SAKSKART**

Åpen halvtime  
Godkjenning av innkalling  
Godkjenning av sakskart  
Informasjon  
Eventuelt

#### **Saker til behandling**

Sak 1/11	Drosjeholdeplass på hjørnet Schwensens gate/Ullevålsveien .....	1
Sak 2/11	Pilestredet 84 B - Gnr/Bnr 216/124 - Kunngjøring om offentlig ettersyn fra 31.10.11 til 12.12.2011 - forslag til detaljregulering .....	5
Sak 3/11	Delegasjon fra bydelsutvalg til arbeidsutvalg- Innspill til planinitiativ, tidlig planavklaring .....	10
Sak 4/11	Videreføring av delegasjon av høringsmyndighet i bruksendringssaker.....	13

Bydel St. Hanshaugen

leder

sekretær



## Sak 1/11 Drosjeholdeplass på hjørnet Schwensens gate/Ullevålsveien

Arkivsak: 200402183

Arkivkode: 519

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Helse- og sosialkomiteen	22.11.11	33/11
Miljø- og byutviklingskomiteen	23.11.11	1/11
Bydelsutvalget	29.11.11	108/11

### DROSJEHOLDEPLASS PÅ HJØRNET SCHWENSENS GATE/ULLEVÅLSVEIEN

#### Tidligere vedtak i saken:

BU-sak 50/11 Drosjeholdeplass på hjørnet Schwensens gate /Ullevålsveien.

Vedtak: ”Saken er vedtatt utsatt”.

AU-sak 22.4.2010

Vedtak: ”Bydelsutvalget opprettholder sitt vedtak i saken av 23.3.2010”.

BU-sak 35/10, 22.3.2010 Status Knud Knudsens plass – taxiplassering

Vedtak: ” Bydelsutvalget har pekt på at en taxiholdeplass sentralt på St. Hanshaugen er viktig for eldre og beboere med nedsatt funksjonsevne, og foreslo derfor en alternativ plassering på hjørnet av Schwensens gate/Ullevålsveien. Denne plasseringen fører til at taxiene ikke står parkert i gaten og at det ikke sjenerer uteserveringen langs Ullevålsveien. Den alternative plasseringen vil heller ikke før til økte avstander for beboere som er avhengig av taxi for å kunne benytte seg av nærmiljøet og næringslivet på St. Hanshaugen”.

BU-sak 200/2008 Kort status for rehabilitering av Knud Knudsens plass

Vedtak:

”Bydelsutvalget tar kort status for rehabilitering av Knud Knudsens plass til orientering. Bydelsutvalget ønsker at mulige støyplager, i tilknytning til etablering av drosjeholdeplass på andre siden av Ullevålsveien, utredes.

Bydelsutvalget vil med dette stadfeste sitt vedtak og ber om at Samferdselsetaten løser utfordringen knyttet til å ha taxiholdeplass og returpunkt på samme sted på en fleksibel måte”.

BU-sak 75/2008 Foreløpig forprosjektrapport for rehabilitering av Knud Knudsens plass

Vedtak:

1. ”Bydelsutvalget ser at det er både fordeler og ulemper med de ulike løsninger for drosjeoppstilling på plassen. Bydelsutvalget er imidlertid enig med de ulike kommunale etatene som anbefaler flytting av drosjene fra plassen. Bydelsutvalget mener en flytting av drosjeholdeplassen vil gi best muligheter for den nye plassen. Bydelsutvalget håper imidlertid det er mulig å beholde noen av drosjene i området, men da på den lille parkeringsplassen på den andre siden av Ullevålsveien”.

**Bakgrunn for saken:**

Saken ble satt opp for behandling i bydelsutvalgets møte i april, men ble vedtatt utsatt etter beboerklage på bydelsutvalgets åpne halvtime på samme møte. Naboene til drosjeholdeplassen oppga å være plaget av trafikken som holdeplassen medfører (støy og forurensning).

Bydelsutvalgets ønske var at det ble avholdt et møte mellom beboerrepresentanter i området, politiet, Samferdselsetaten og bydelen for å belyse saksgang og status i saken.

Bydelen sendte inviterte berørte til møte 25.8.2011. Bydelen avlyste møtet da verken politiet eller Samferdselsetaten hadde anledning eller så behovet for å stille på møtet.(vedlegg 6)

Det er derfor ikke avholdt møte med naboene i saken, da bydelen ikke kan se at det der vil komme frem argumenter i saken som ikke er kommet frem i tidligere brev og saksgang i saken.

**Saksframstilling/Faktaopplysninger:**

I forbindelse med opprusting av Knud Knudsens plass ble drosjeholdeplassen vedtatt flyttet fra Knud Knudsens plass til den lille plassen på hjørnet Schwensens gate /Ullevålsveien.

Holdeplassen måtte flyttes som følge av nytt innhold på plassen.

Både Samferdselsetaten, politiet, drosjenæringen, naboer og bydelen hadde synspunkter på hvor den nye plassen skulle være. Forslaget fra Samferdselsetaten var at det ble etablert en mindre drosjeparkering i Geitmyrsveien, langs østsiden av plassen. Forslaget ble imidlertid ikke anbefalt av etatene og heller ikke av bydelen, på grunn av den relativt lange kjøreomveien i nabogatene som drosjene måtte ta enten før eller ved oppstart av nye turer. Det fremkom også naboklager på forslaget.

En tid var det usikkert om det ville være mulig å finne plass til holdeplass i området.

Bydelsutvalget ønsket imidlertid at det skulle være drosjeholdeplass på sentrale St.

Hanshaugen, og anbefalte den lille parkeringsplassen på den andre siden av Ullevålsveien, på hjørnet av Schwensens gate/Ullevålsveien.

Som det går frem av vedtak over så bydelsutvalget både fordeler og ulemper med de ulike løsninger for drosjeoppstilling ved plassen.

Bydelsutvalgets argumenter for å ha en drosjeholdeplass ved Knud Knudsens plass var at en holdeplass sentralt på St. Hanshaugen er viktig, særlig for eldre og beboere med nedsatt funksjonsevne. Også for andre som er avhengig av drosje for å kunne benytte seg av næringslivet og parken på St. Hanshaugen kan de være viktig å ha god drosjetilgjengelighet. Bydelsutvalget anbefalte plasseringen på hjørnet av Schwensens gate/Ullevålsveien for å unngå drosjeparkering i gaten ved uteserveringene langs Ullevålsveien.

Samferdselsetaten vedtok 26.3.2010, etter bydelsutvalgets anbefaling, plassering av den nye drosjeholdeplassen på hjørnet Schwensens gate /Ullevålsveien. Naboene, Sameiet Ullevålsveien 47, har klaget til Samferdselsetaten på at de ikke var gjort kjent med flyttingen av holdeplassen før den var etablert.

**Bydelsdirektørens vurdering:**

Bydelen mottok sist vinter henvendelse fra en nabo til plassen, knyttet til helseplager på grunn av drosjeholdeplassen. (vedlegg 1) Bydelsoverlegens svar til klager var at kommunehelselovens bestemmelser ikke kan benyttes i saken, da det ikke kan gis støtte for flytting av holdeplassen på grunn av kjente helseplager (vedlegg 2). Bydelsoverlegen fastholder sitt standpunkt at det ikke er grunnlag etter helselovgivingen for å fatte vedtak om retting i saken.

Etter klagen sendte bydelen brev til Oslo Taxi og ba om at sjåførene slår av motoren når de står på holdeplassen (vedlegg 3). Oslo Taxis svar er vedlagt. (vedlegg 4).

Bydelen mottok, etter at saken første ble tatt opp på åpen halvtime, brev fra Sameiet Ullevålsveien 47, hvor det ble klaget på plasseringen av drosjeholdeplassen på hjørnet av Schwensens gate/Ullevålsveien (vedlegg 5). Det gikk av klagen frem at plasseringen av drosjeholdeplassen skulle være en prøveordning. Bydelsdirektøren kjenner ikke til at dette skal være tilfelle, og mener at plasseringen er permanent, eller inntil holdeplassen vedtas nedlagt eller flyttet. Klagen går også på at naboene /sameiet ikke var blitt hørt i forbindelse med vedtaket om plasseringen av holdeplassen.

Bydelen har anbefalt flyttingen, men det er Samferdselsetaten som saksbehandler saken, og som har ansvar for varsling og vedtak om flytting.

Bydelen har vurdert nabohenvendelsen og de plager som naboene hevder de påføres av at drosjeholdeplassen er plassert på området. Det vises her til tidligere uttalelse fra bydelsoverlegen. Bydelsoverlegen mener at den lokalforurensning som spesifikt skyldes drosjeholdeplassen vil være svært vanskelig å måle.

Bydelen har av Bymiljøetaten, miljøavdelingen, fått utredet støyforholdene ved Ullevålsveien 47. Ullevålsveien 47 har en Ådt(årsdøgntrafikk) på 14.000 biler, av dette en tungtrafikkandel på 7 %. Beregnet støynivå for Ullevålsveien 47 er 71dB ved fasade. Bymiljøetaten uttaler at støy fra drosjeholdeplassen ikke vil gi et målbart tillegg til støynivået fra veitrafikken i Ullevålsveien.(vedlegg 7)

Bydelsdirektøren mener at bydelsutvalget i tidligere vedtak har presisert behovet for drosjeholdeplass på St. Hanshaugen, og at den etablerte plassen derfor ikke bør flyttes. Bydelsdirektøren, og heller ikke etatene, ser ingen annen god plassering av holdeplass på sentrale St. Hanshaugen.

Alle plasseringer sentralt på St. Hanshaugen vil ha naboer som ikke ønsker holdeplassen nær egne boliger. Bydelsdirektøren ser at noen av sameiets argumenter kan være berettiget, men mener det må være mulig å ha en bedre dialog med drosjenæringen i denne saken.

Bydelsdirektøren mener at en begrensning på antall plasser og forbudsskilt mot tomgangskjøring og oppfølging av dette bør være tiltak som kan bedre situasjonen betydelig både i forhold til trafiksikkerhet og følt lokal luftforurensning i området.

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Bydelsutvalget har i tidligere vedtak grunnlagt behovet for drosjeholdeplass på St. Hanshaugen, og vil derfor ikke anbefale flytting av drosjeholdeplassen fra hjørnet Schwensens gate/Ullevålsveien. Bydelsutvalget ser ingen annen god plassering av holdeplass på sentrale St. Hanshaugen og alle plasseringer sentralt på St. Hanshaugen vil ha naboer som ikke ønsker holdeplassen nær egne boliger.
2. Bydelsutvalget ser at noen av sameiets argumenter kan være berettiget, men mener det må være mulig å ha en bedre dialog med drosjenæringen i denne saken. Bydelsutvalget mener at en begrensning på antall plasser og forbudsskilt mot tomgangskjøring samt oppfølging av dette, bør være tiltak som kan bedre situasjonen betydelig både i forhold til trafiksikkerhet og følt lokal luftforurensning i området.

Ellen Oldereid  
bydelsdirektør

**Trykte vedlegg:**

- Vedlegg 1 - Naboklage
- Vedlegg 2 - Bydelens svar på naboklage
- Vedlegg 3 - Brev til Oslo Taxi
- Vedlegg 4 - Brev fra Oslo Taxi
- Vedlegg 5 - Brev fra Sameiet Ullevålsveien 47
- Vedlegg 6 - Brev fra politiet
- Vedlegg 7 - E-post fra Bymiljøetaten, miljøavdelingen

## Sak 2/11 Pilestredet 84 B - Gnr/Bnr 216/124 - Kunngjøring om offentlig ettersyn fra 31.10.11 til 12.12.2011 - forslag til detaljregulering

Arkivsak: 201001963

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

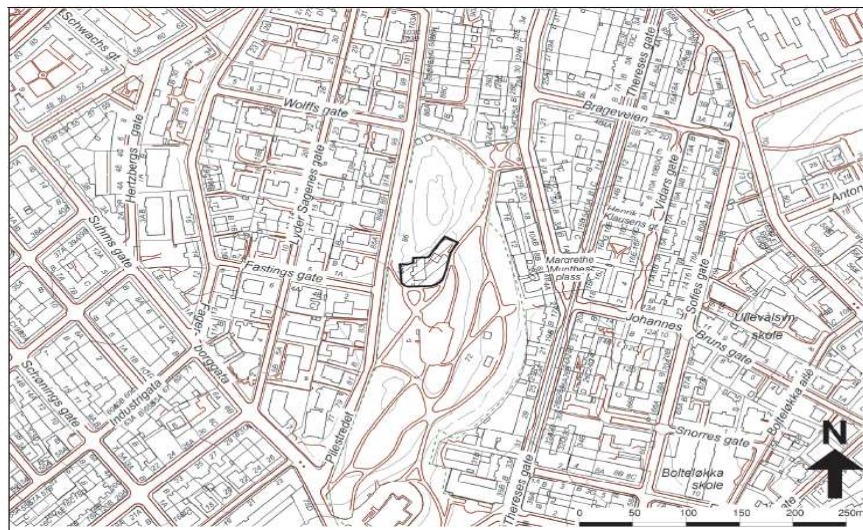
Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	23.11.11	2/11
Oppvekst- kultur- og frivillighetskomiteen	23.11.11	2/11
Bydelsutvalget	29.11.11	109/11

### PILESTREDET 84 B - GNR/BNR 216/124 - KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN FRA 31.10.11 TIL 12.12.2011 - FORSLAG TIL DETALJREGULERING

---

#### Sammendrag:

Eiendommen i Stensparken foreslås regulert til annen offentlig eller privat tjenesteyting, spesifisert til almennyttig formål for bygningen. Hagen rundt foreslås regulert til friområde. I tillegg foreslås hele planområdet regulert med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Eksisterende bygning opprettholdes og det gis mulighet til noen ramper og sykkel/avfallsbod på maks 20 m<sup>2</sup>. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.



---

#### Tidligere vedtak i saken:

BU-sak 57/09 Hvilebrakkka i Pilestredet 84B nabovarsel riving av tilbygg

BU-sak 95/09 Anbefaling av rivesøknad, hvilebrakkka i Stensparken

Innspill ved planinitiativ. Brev av 29.9.2010

#### Bakgrunn for saken:

I forbindelse med rehabilitering av ”presteboligen” i Stensparken, tok bydelen opp spørsmålet om den videre langsiktige bruk av eiendommen. Eier, Boligbygg Oslo KF, var positiv til bydelens ønske om å se på bruk av huset til almennyttig formål, kulturformål/kafe/sosiale eller lignende

formål. Boligbygg Oslo KF igangsatte omreguleringsprosessen og bydelen uttalte seg i brev av 29.9.2010 til planinitiativ for omregulering av eiendommen. Bydelen har nå mottatt på høring sak om omregulering av eiendommen. Høringsfrist: 12.12.2011.

### **Saksframstilling/Faktaopplysninger:**

Planområdet ligger som del av Stensparken, og består av en murvilla som tidligere har vært benyttet til prestebolig, og hageanlegget rundt dette bygget. Bygningen er oppført på Byantikvarens gule liste. Det finnes registrert biologisk mangfold innenfor området. Planområdet og tilliggende arealer er regulert til friområde.

Det bevaringsverdige huset foreslås regulert til allmennyttig formål. Utnyttelsen er på maksimal BRA = 522 m<sup>2</sup>, og tilsvarer bruksareal og høyder for eksisterende bebyggelse.

Utenfor eksisterende bygningskropp hjemles også eventuelle ramper for bedre tilgjengelighet til bygget og mulige tiltak i forbindelse med rømningsveier.

Hagen rundt huset reguleres til friområde, der det hjemles et bygg for avfallshåndtering og sykkeloppstilling med BYA = 20 m<sup>2</sup> og maksimal kotehøyde 71 m. Maksimal høyde tilsvarer 2,7 m over terrenget nærmest eksisterende bygg.

For hele planområdet reguleres det hensynssone bevaring av kulturmiljø.

### **Forhåndsuttalelser**

Det er innkommet 8 forhåndsuttalelser.

Det viktigste innholdet i disse er:

Byantikvaren forutsetter at hele planområdet med både huset og hageanlegget reguleres til hensynssone bevaring, men krever ikke arkeologisk registrering.

Bymiljøetaten, divisjon friluft, minner om krav til erstatningsareal for friområde som omdisponeres. Ut fra beskrivelsen som foreligger kan de ikke vurdere hvorvidt tiltaket kan påvirke aktuelle naturkvaliteter i planområdet. For å avklare naturverdiene må det gjennomføres en naturkartlegging, jf. Naturmangfoldloven §§ 8-10.

Liv Mellum (nabo) har en positiv uttalelse med flere konkrete forslag til hva huset kan brukes til.

Til forhåndsuttalelsene har forslagsstiller kommentert at Byantikvarens innspill er ivaretatt og at det er gjort vurdering av planområdet opp mot naturmangfoldlovens krav om naturkartlegging. Forslagsstiller anser at behandlingen av temaet i planbeskrivelsen er tilstrekkelig for å sikre at tiltaket ikke er i strid med naturverdiene, tiltakets beskjednehet tatt i betraktning.

### **Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering**

#### *Overordnede mål*

Bestemmelsen i de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge vedrørende erstatningsareal gjelder omdisponering av arealer egnet til lek, uavhengig av hva de er regulert til. Dersom større arealer rundt villaen skulle omreguleres til byggeområde slik at deler av parkarealet avstenges eller avsettes til parkering vil dette kunne utløse krav om erstatningsareal. I dette tilfellet er det kun området som opptas av eksisterende bebyggelse som omreguleres, og det stilles derfor ikke krav om erstatningsareal for omregulering av friområde.

Forslaget er videre i tråd med Kommunedelplan for indre Oslo, Kommunedelplan for torg og møteplasser, pågående planarbeid ved revisjon av Oslo kommunes grøntplan.

Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens overordnede mål om flere boliger innenfor byggesonen i Oslo. Det anses likevel ikke som aktuelt å benytte planområdet til boligformål fordi dette ville gi en uheldig privatisering av arealer i den offentlige parken. Med boligfortetting i byen vil det også være ytterligere behov for parker og møteplasser.



### *Landskap*

Stensparken er en del av Oslo bys grønnstruktur, men omreguleringen vil ikke få innvirkning på verken landskapet eller grønnstrukturen. Dersom det skal foretas noen endringer i vegetasjonen skal det være i tråd med bevaringshensynene.

### *Naturmangfold*

Planforslaget er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens (nml) § 1, forvaltningsmålene i §§ 4 og 5, samt prinsippene i §§ 8-12, jfr § 7.

Det er registrert en rekke kalkkrevende arter på den nordre delen av parken som planområdet ligger innenfor. Valgt planavgrensning rundt huset er opparbeidet som hage eller parkmessig opparbeidet med asfaltert atkomstvei.

Reguleringsplanen anses ikke å få negative effekter for naturmangfoldet (jf. bl.a. forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5). Selv om hele kollen er avmerket på kartet over naturmangfold vil ikke en omregulering av bygningen berøre planteartene. Området rundt bygget får videreført friområdereguleringen og i tillegg omfattes av hensynssone for bevaring.

Miljøfaglige forhold anses som ivaretatt ved at eksisterende forhold opprettholdes, bortsett fra 20 m<sup>2</sup> nybygg og eventuelle tiltak for ramper og rømningsveier.

Hensynet til naturmangfoldet og kravene om dette i naturmangfoldloven anses således ivaretatt i planarbeidet.

### *Kulturminner*

Eksisterende boligbygg fra 1887 er bevaringsverdig og oppført på Byantikvarens gule liste. Bygget er rehabilitert i 2010. Selve Stensparken er også angitt som bevaringsverdig.

### *Trafikkforhold*

Parkering og atkomst: Det vil være svært uheldig å regulere om parkområde til parkeringsplasser og atkomstvei, og det vil da være nødvendig å finne egnet erstatningsareal for omregulering av friområde i nærheten. Området ligger sentralt. Det er gangavstand fra et stort antall boliger og gangavstand fra holdeplasser for kollektivtrafikk. Det er et overordnet mål å begrense parkeringen, og å bevare parkanlegget. Det anses derfor som tilstrekkelig at eventuelt parkeringsbehov for biler må baseres på gateparkering. For øvrig legges det opp til god sykkelparkering. Avhengig av bruken kan det være aktuelt med atkomst for varelevering og lignende. Det er i utgangspunktet hensiktsmessig å få regulert atkomstforhold til bygningen som tilfredsstillende normer for sikt og stigning, men i dette tilfellet vil det heller måtte være en begrensning for mulig bruk at en må forholde seg til dagens asfalterte atkomst til bygget uten endret regulering og opparbeiding.

### *Risiko- og sårbarhet*

Innsendte sjekklister med tema for risiko- og sårbarhet (ROS) angir kun mulige ustabile grunnforhold og radonstråling som emne. Grunnforholdene er av liten betydning siden eksisterende bygg bevares og det kun er et lite skur som kan oppføres i tillegg. Forhold omkring radon ivaretas i søknad om tiltak ved teknisk forskrift. ROS-analysen omhandler noen flere tema, og viser at disse kan ivaretas. Begge viser at det ikke er kritiske punkter knyttet til risiko eller sårbarhet ved omreguleringen.

### *Sosial infrastruktur*

Bygget har vært diskutert både i tverretattlig møte hvor Omsorgsbygg og Friluftsetaten (nå Bymiljøetaten divisjon friluft) var representert, og i Barnehageforum i Rådhuset i 2007. Konklusjonen var at bygget og området var uaktuelt å benytte til barnehage.

### *Teknisk infrastruktur*

Siden bygget tidligere har vært benyttet til bolig anses planendringen å være uproblematisk i forhold til den tekniske infrastrukturen som vann, avløp og renovasjon.

#### *Estetikk og byggeskikk*

Bygget er en pusset murvilla med balkonger tidstypisk for slutten av 1800-tallet. I vest og nord er det flere frittliggende større bygninger i ulik utforming og materialbruk, men mange i mur. Bygget står fint tilpasset området.

#### *Stedsutvikling*

En aktiv bruk til ulike aktiviteter tilgjengelig for allmennheten i eksisterende bygning vil kunne gi et verdifullt tilskudd til nærmiljøet. Selv om bygningen i seg selv kan være egnet til boligformål, vil dette gi en uheldig privatisering av området rundt bygget, og dermed gi innskrenket tilgjengelig parkareal.

Det kan være at ny bruk genererer noe mer biltrafikk og mer parkeringsbehov enn dagens situasjon, men et bygg som ligger brakk er heller ikke heldig for parken eller lokalmiljøet.

#### *Barns interesser*

Planforslaget vil ikke berøre barn- og unges leke- og oppholdsarealer.

#### *Universell utforming*

Siden både parken omkring bygningen og selve bygget skal bevares er det begrenset hvor godt dette planområdet kan være med hensyn på tilgjengelighet for alle. Bevaringshensynet står sterkt her, men det er likevel lagt opp til at det kan gjøres noen tiltak som for eksempel ramper for å øke tilgjengeligheten. Det vil ikke være aktuelt med store terrengbearbeidinger eller omlegging av allerede opparbeidete stier og veier i parken.

### **Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon**

Det å omregulere selve bygningen fra friområde park anses som riktig siden den har ligget der i over 120 år og har bevaringsverdi. Fortsatt bruk til bolig slik bygningen opprinnelig var vil gi privatisering av hagearealene rundt bygget, og anses som negativt for parken og nærområdet. Foreslått omregulering som hjemler flere ulike bruksmuligheter vil hindre forfall av et tomt bygg og være mer forenlig med parken og gi mer tilgjengelighet for allmennheten. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

### **Bydelsdirektørens vurdering:**

Bydelsdirektøren er svært glad for at Boligbygg Oslo KF har i gang denne planprosessen i tråd med bydelens ønske. Eiendommen vil kunne bli et fantastisk sted, med et mangfold av aktiviteter både for bydelens og byens befolkning. Bydelsdirektøren viser til tidligere vedtak i saken og mener at bydelen bør være en part i dialogen om fremtidig innhold på eiendommen. Stensparken forvaltes av bydelen og det er derfor naturlig at bydelen er delaktig i den videre prosessen. Bydelen har inngått avtale om serveringsvirksomhet ved vannspeilet i parken frem til og med sesongen 2014, og det er derfor naturlig å se på om og hvordan denne virksomheten kan koordineres med innholdet på angjeldende eiendom. Det bør derfor vurderes å ta inn også reguleringsformålet servering her, for å muliggjøre cafe/serveringsvirksomhet på eiendommen (med muligheter uteservering i hagen).

Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens overordnede mål om flere boliger innenfor byggesonen i Oslo. Bydelsdirektøren viser her til tidligere uttalelse i saken, hvor det går frem at bydelen kan anbefale en kombinasjonsbruk, hvor også dagens formål bolig er med. Avhengig av fremtidig innhold og drifting av eiendommen mener bydelsdirektøren at formålet bolig og også servering må vurderes tatt inn.

Da fremtidig konsept ikke er bestemt mener bydelsdirektøren at det bør være en åpning for en eventuell løsning hvor noen bor i en mindre del av huset, det være seg av praktiske, driftsmessige eller sikkerhetsmessige årsaker.

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Bydelsutvalget er svært glad for at Boligbygg Oslo KF har i gang denne planprosessen i tråd med bydelens ønske. Eiendommen vil kunne bli et fantastisk sted, med et mangfold av aktiviteter både for bydelens og byens befolkning. Stensparken forvaltes av bydelen, og det er derfor naturlig at bydelen er delaktig i den videre prosessen. Bydelsutvalget viser til tidligere vedtak i saken og mener at bydelen bør være en part i dialogen om fremtidig innhold på eiendommen.
2. Bydelen har inngått avtale om serveringsvirksomhet ved vannspeilet i parken frem til og med sesongen 2014, og det er derfor naturlig å se på om og hvordan denne virksomheten kan koordineres med innholdet på angjeldende eiendom.  
Det bør derfor vurderes å ta inn også reguleringsformålet servering her, for å muliggjøre cafe/serveringsvirksomhet på eiendommen (med muligheter uteservering i hagen).
3. Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens overordnede mål om flere boliger innenfor byggesonen i Oslo. Bydelsutvalget viser her til tidligere uttalelse i saken, hvor det går frem at bydelen kan anbefale en kombinasjonsbruk, hvor også dagens formål bolig er med.  
Da fremtidig konsept, innhold og drifting, ikke er bestemt, mener bydelsutvalget at det bør være en åpning for en eventuell løsning hvor noen bor i en mindre del av huset, det være seg av praktiske, driftsmessige eller sikkerhetsmessige årsaker.  
Bydelsutvalget vil anbefale at reguleringsformålet bolig må vurderes tatt inn.

Ellen Oldereid  
bydelsdirektør

### **Trykte vedlegg:**

Høringsbrev fra Byrådsavdeling for finans og næring  
Høringsutkast Planstrategi og planprogram Kommuneplan 2013- 2030  
<http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no>  
Referat fra medvirkningsmøte 23.8.2011

### **Utrykte vedlegg:**

Oslorender 2011 - Vedlegg til høringsutkast til planstrategi og planprogram for Kommuneplan 2013

## Sak 3/11      Delegasjon fra bydelsutvalg til arbeidsutvalg- Innspill til planinitiativ, tidlig planavklaring

Arkivsak: 201102285

Arkivkode: 026.9

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Sak nr
Miljø- og byutviklingskomiteen	23.11.11	3/11
Bydelsutvalget	29.11.11	115/11

### DELEGASJON FRA BYDELSUTVALG TIL ARBEIDSUTVALG - INNSPILL TIL PLANINITIATIV, TIDLIG PLANAVKLARING

#### Tidligere vedtak i saken:

BUsak 7/06 orientering til bydelene om innspill til planinitiativ - tidlig planavklaring

AUsak 14.6.2007 Innspill til planinitiativ – rutineavklaring

BU 182/07 Innspill til planinitiativ - tidlig planavklaring

*Vedtak: ”Bydelsutvalget ønsker at bydelsdirektøren foretar en form for samordning av innspill til planinitiativ, basert på elektronisk innspill fra arbeidsutvalgets medlemmer”.*

#### Bakgrunn for saken:

Ved private planforslag er det forslagsstiller (utbygger) som initierer planarbeidet og utarbeider planforslaget. Omfanget av samarbeid med kommunen vil bero på forslagsstillerens behov for veiledning og avklaring i prosessen med å utvikle planen. Tidlig samarbeid med kommunen gir forslagsstilleren større forutsigbarhet i planarbeidet.

Plan- og bygningsetaten tilbyr derfor en løsning for den tidlige fasen, med veiledning og avklaring før innsending av det formelle planforslaget. Løsningen innebærer en trinnvis oppbygging av arbeidet frem mot innsending av et planforslag:

1. Planinitiativ: for avklaring av plantype, prosess, utredningsbehov og etatens føringer for området før planarbeidet starter.  
På bakgrunn av planinitiativet foretar Plan- og bygningsetaten en område- og prosessavklaring, et møte(Planforum), hvor ulike kommunale etater deltar. Område- og prosessavklaringen skal avdekke eventuelle problemstillinger i området, fastsette utredningsbehov og gi Plan- og bygningsetatens føringer for området. Det tas ikke stilling til detaljer i forslaget på dette tidspunkt. Resultatet fra Planforum formidles tiltakshaver i et oppstartsmøte.
2. Planskisse: Forslagsstiller utarbeider en planskisse for å få avklaring av etatens holdning til de viktigste faglige prinsippene i saken, og en kvalitetssikring av om forslaget er tilstrekkelig opplyst. (for enkle saker avklares dette ved planinitiativ.)
3. Planforslag: for saksbehandling iht. plan- og bygningsloven.  
For regulerings- og bebyggelsesplaner innebærer dette utleggelse av plan til offentlig ettersyn, vurdering av bemerkninger og videre politisk behandling. For forslag om mindre vesentlige endring fattes vedtak av Plan- og bygningsetaten på delegert myndighet.

Det er mulig å gå direkte på et planforslag, men planinitiativ og planskisse kan gi viktige føringer og avklaringer i starten av planarbeidet, og gi en godt forberedt sak når planforslaget skal behandles. Etaten anbefaler derfor planinitiativ.

### **Saksfremstilling:**

Etter at Plan- og bygningsetaten har mottatt et planinitiativ fra en privat forslagsstiller, sendes det umiddelbart aktuelle kommunale etater og bydelene for innspill. Bydelene har en frist på ca. 12 dager til å uttale seg, og svar skal sendes Plan- og bygningsetaten, kun som e-post. Bydelen er her gitt 2 alternative svarmuligheter:

Bydelen har ”ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området”, og bydelen ” har følgende bemerkning ”, hvorpå det skal følge en kort redegjørelse av forhold som det bør tas hensyn til i planarbeidet, forhold som bør utredes osv.

Bydelen har en rutine for å informere barnas representant i plansaker i bydelen om nye planinitiativ.

Bydelen mottar jevnlig planinitiativ fra Plan- og bygningsetaten, noe som gir bydelen en mulighet til tidlig å komme med innspill i mange saker.

Da saker oversendes bydelen fortløpende og uavhengig av møtedatoer i politiske utvalg, har de to foregående bydelsutvalg vedtatt at det var nødvendig å ha en rutine for hurtighøringen som sikrer en politisk medvirkning. BU vedtok senest i 2007 at planinitiativ kan sendes AUs medlemmer fortløpende, og at en eventuell uttalelse samordnes administrativt før den oversendes Plan- og bygningsetaten innen fristen.

Planinitiativet saksutredes ikke fra bydelen før det oversendes AU for politisk uttalelse, da planinitiativet skal inneholde tilstrekkelig opplysninger i saken, samtidig som det sjelden foreligger innspill/anbefaling fra etater eller andre på dette tidspunkt i plansaksgangen. Dersom bydelen kjenner til særlige forhold ved saken vil dette bli formidlet til AU ved oversendelsen av saken.

Bydelens innspill til planinitiativ settes opp som referatsak til BU og aktuelle komiteer. Bydelen kan følge en sak videre, ved å gå inn i Plan- og bygningsetatens saksarkiv.

### **Bydelsdirektørens vurdering:**

Saker blir oversendt bydelen uavhengig av møtedatoer i politiske utvalg. Bydelsdirektøren mener derfor fortsatt at det er nødvendig å ha en rutine for denne hurtighøringen som sikrer en mulighet for tidlig politisk medvirkning i plansaker. Bydelsdirektøren mener at dagens ordning hvor bydelen/AU høres innenfor en tidsramme på 12 dager har fungert tilfredsstillende. Stort sett har det til de enkelte planinitiativ kommet tilbakemeldinger fra en eller to av AUs medlemmer, og det har sjelden vært problemer med å samordne disse i en uttalelse fra bydelen. Bydelsdirektøren mener det er viktig med en e-postdialog mellom medlemmene i AU i disse sakene, slik at det blir lettere for bydelsdirektøren å samordne innspill fra de ulike medlemmer i AU.

Bydelsutvalget har til nå ment at det i bydelens uttalelse til planinitiativ er tilstrekkelig at de enkelte innspill fra AU's medlemmer kommer frem, markert med partitilhørighet.

Dersom bydelsutvalget/AU ønsker å avgi en uttalelse til planinitiativ, i form av et vedtak eller flertallsavgjørelse, må det i såfall utarbeides en rutine for dette.

Bydelsdirektøren anbefaler en videreføring av dagens delegasjon fra bydelsutvalget til AU og en saksgang og samordning av innspill fra AU som går frem av dagens praksis.

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Bydelsutvalget ønsker å benytte seg av muligheten for å kunne komme med innspill til planinitiativ. Bydelsutvalget delegerer til AU å komme med innspill til planinitiativ etter en forutgående saksgang og samordning av innspill fra AU i tråd med dagens praksis.
2. Bydelen sørger for at barnas representant i plansaker gis anledning til å uttale seg i saken.

Ellen Oldereid  
bydelsdirektør

## Sak 4/11 Videreføring av delegasjon av høringsmyndighet i bruksendringssaker

Arkivsak: 201102280

Arkivkode: 026.9

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	23.11.11	4/11
Bydelsutvalget	29.11.11	114/11

### VIDEREFØRING AV DELEGASJON AV HØRINGSMYNDIGHET I BRUKSENDRINGSSAKER

#### Tidligere relevant vedtak:

BU-sak 7/08 Videreføring av delegasjon bruksendringssaker

*Vedtak: "Bydelsutvalget delegerer følgende myndighet, for administrativ behandling av hørings svar gjeldende for kurante søknader om bruksendring, til bydelsdirektøren.*

*Delegasjonen viderefører tidligere vedtak om saksbehandling ved søknader om bruksendring, bydelsutvalgets vedtak i sak nr 65/05".*

BU-sak 65/05 Delegasjon

*Vedtak:*

- 4. Bydelsutvalget delegerer høringsmyndighet til bydelsdirektøren til å uttale seg om rene bruksendringer. Dersom det foreligger klager eller innvendinger, eller bydelsdirektøren av annen grunn ser behov for politisk behandling, legges saken frem for TMB og bydelsutvalget.*
- 5. Bydelsutvalget delegerer høringsmyndighet til TMB til å uttale seg i byggesaker som ligger innenfor gjeldende regulering, der hvor TMB er enstemmig.*
- 6. Uttalelser avgitt iht. pkt. 4-5 over, legges fortløpende frem for BU som referatsaker.*

#### Saksfremstilling:

Søknad om bruksendring jf. Plan- og bygningsloven oversendes bydelen direkte fra tiltakshaver (oftest arkitekt) for uttalelse, før søknaden oversendes Plan- og bygningsetaten. Søknader om bruksendring jf. Plan- og bygningsloven, vil si endring av formålet til et bygg eller et lokale i et bygg. Inneværende år har bydelen behandlet 8 søknader om bruksendring på delegasjon, noe som er noe lavere enn antallet de siste år. De siste årene har bruksendringer hyppigst omhandlet serveringsvirksomhet i Sentrum, og oftest endring av bruksformål for et lokale fra forretning til bruksformål servering. De fleste søknadene medfører liten saksbehandling. Søknadene er nabovarslet, og det foreligger sjelden klager eller uttalelser fra naboer. Dersom tiltaket medfører endringer av fasade oppgis det normalt i søknaden om Byantikvaren har kommentarer til tiltaket. Søknaden om bruksendring sendes fra tiltakshaver for uttalelse også til andre aktuelle etater som Plan- og bygningsetaten, Arbeidstilsynet, Mattilsynet og Næringsetaten.

Bydelen vurderer bruksendringssøknader med henblikk på om en ønsket endring av bruken av et bygg/lokale kan få negative følger for omgivelsene. Forhold som støy, lukt, tilgjengelighet, renovasjon og om tiltaket kan få vesentlige miljømessige- eller sosiale konsekvenser for et aktuelt nærmiljø blir vurdert.

For å kunne ha en raskere saksbehandling og samtidig redusere bydelsutvalgets saksmengde, delegerte bydelsutvalget i 2005 myndighet til bydelsdirektøren til å uttale seg om kurante bruksendringer. Delegasjonen ble videreført i 2008. Dersom det foreligger klager eller innvendinger i en sak, eller bydelsdirektøren av annen grunn ser behov for politisk behandling, så blir saken lagt frem for behandling i relevante komiteer og bydelsutvalget. Bydelsdirektøren mener for eksempel at alle søknader om endring av bruk fra reguleringsformål bolig til servering og fra forretning eller kontor til bolig skal legges frem for politisk behandling.

Med bakgrunn i kommentarer fra bydelsutvalget ved tidligere behandlinger av kurante bruksendringssaker bruker bydelsdirektøren nå en fast generell uttalelse i slike saker:

Lokalet/arealene må tilrettelegges for rullestolbrukere og ha tilgang på hc- toalett (det må tilrettelegges for universell utforming av lokalene, jf. §§ 9 og 10 i den nye Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven som trådte i kraft fra 1.1.2009).

Det må sørges for en forskriftsmessig støyisolering og ventilasjonsløsning for lokalene.

Det forutsettes at det sørges for utendørs oppsamlingspunkt for avfall, at dette tømmes daglig og at fortau og uteområde langs virksomhetens fasade daglig ryddes for avfall”.

Som eksempel, se vedlegg.

Høringssvar, behandlet etter delegert myndighet settes fremlegges fortløpende for bydelsutvalget som ”Referatsak”.

### **Bydelsdirektørens vurdering**

Bydelsdirektøren mener det fortsatt er hensiktsmessig at bydelsutvalget delegerer myndighet til bydelsdirektøren for behandling av høringsuttalelser i kurante bruksendringssaker.

Delegasjon av myndighet for administrativ behandling av kurante bruksendringssaker vil sikre en raskere saksbehandling som fører til redusert behandlingstid, og en positiv effekt for flere ledd i saksbehandlingen.

Kurante bruksendringssaker defineres som bruksendringssøknader hvor bydelen vurderer at den ønskede endring av bruken av et lokale ikke vil få negative følger for omgivelsene. Forhold som støy, lukt, tilgjengelighet og renovasjon må imidlertid kunne bli ivaretatt.

Søknader hvor det enten foreligger naboklager på tiltaket, vesentlige innsigelser fra Byantikvar eller kommunale etater eller at bydelsdirektør vurderer tiltaket å kunne få vesentlige miljømessige eller sosiale konsekvenser for et aktuelt nærmiljø vurderes ikke som kurante bruksendringssaker.

For bydelsutvalgets adgang til delegasjon av myndighet til bydelsdirektøren vises til Kommunelovens § 10 og Bydelsreglementet § 3 – 4.

Bydelsdirektøren mener at bruksendringssaker er eksempel på saker av ikkeprinsipiell betydning som egner seg for administrativ behandling, etter delegasjon av bydelsutvalgets myndighet til bydelsdirektøren.

Bydelsdirektøren foreslår derfor en videreføring av det tidligere vedtaket i sak 65/05 og 7/08 om delegasjon av myndighet i bruksendringssaker.

Bydelsdirektøren foreslår som tidligere at bruksendringssaker, behandlet etter delegert myndighet, legges fram for bydelsutvalget fortløpende som referatsaker.



**Bydelsdirektørens forslag til vedtak:**

1. Bydelsutvalget delegerer til bydelsdirektøren myndighet for administrativ behandling av høringssvar gjeldende kurante søknader om bruksendring for søknader for Bydel St. Hanshaugen med Sentrum.

Kurante bruksendringssaker defineres som bruksendringssøknader hvor bydelen vurderer at den ønskede endring av bruken av et lokale ikke vil få negative følger for omgivelsene. Forhold som støy, lukt, tilgjengelighet og renovasjon må kunne ivaretas.

2. Høringssvar, behandlet etter delegert myndighet fremlegges fortløpende for bydelsutvalget som "Referatsak".

Ellen Oldereid  
bydelsdirektør

**Trykte vedlegg:**

Eksempel: Bruksendring fra forretning til serveringsted i 1.etasje og kjeller i Møllergata 12