



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen
Administrasjonsavdelingen

Møteinnkalling 9/12

Møte: Miljø- og byutviklingskomiteen
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: onsdag 21. november 2012 kl. 18.00
Sekretariat: 23475652

SAKSKART

Åpen halvtime
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av sakskart
Informasjon
Eventuelt

Saker til behandling

Sak 37/12	MBK-protokoll oktober 2012	ii
Sak 38/12	Utsatt sak 92/12: Revisjon av bydelens policy for utleie av areal på kommunale fortau, gågater, plasser, torg, parker og andre friområder.....	7
Sak 39/12	Youngstorget 3 og Pløens gate 1, Gnr/Bnr 208/543, 208/837 - - Reguleringsplan for hotell	19

Bydel St. Hanshaugen

leder

sekretær

Sak 37/12 MBK-protokoll oktober 2012

Arkivsak: 201200098
Arkivkode: 026.2
Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	23.11.12	37/12

MBK-PROTOKOLL OKTOBER 2012

Protokoll 8/12

Møte: Miljø- og byutviklingskomiteen
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: onsdag 10. oktober 2012 kl. 18.00
Sekretariat: 23475652

Møteleder: Kim-Andre Åsheim (SV)

Tilstede: Sindre Buchanan (MDG)
Gudmund Brede (A)

Forfall: Kjartan Almenning (V)
Audun Halvorsen (H)

Som vara møtte: Torkild Strandvik (V)

I tillegg møtte:

Møtesekretær: Elin Løvseth

Åpen halvtime

Tilstede på åpen halvtime var Bent Vale, Valledøkken Bolteløkka vel. Velet støtter en utvidelse av beboerparkering i området. "Naboene" som ikke har vært med i ordningen ser frem til at ordningen skal utvides til å gjelde hele bydelen.

Velet er positiv til dagens løsning med drosjeholdeplass i Schwensens gate.

Velet støtter fartsbegrensning i Ullevålsveien, til 40 km/t. Velet har tidligere fått avslag fra Bymiljøetaten på ønske om dette.

Godkjenning av innkalling

Godkjent

Godkjenning av sakskart

Godkjent

Informasjon

Eventuelt

Vara til komiteene. Dersom ikke vara kan møte er det mulig å stille med annen vara ?

Spørsmålet tas opp i BU.

Forslag fra privatperson Christian Gjendem om Waldemar Thranes plass – bydelsutvikling av Nedre St. Hanshaugen. Videre saksgang tas opp med AU i morgen.

Det ble avholdt befarings med Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten i St. Hanshaugparken før det ordinære komitemøtet. Komiteen foreslår at det sendes et brev til Vann- og avløpsetaten hvor det anbefales at også Interessegruppen for utvikling av St. Hanshaugen park, inviteres til en befarings av Tårnhuset.

Sak 31 /12 MBK-protokoll august 2012

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Godkjent

Votering:
Enstemmig vedtatt

Vedtak:
Godkjent

Sak 32 /12 Drosjeholdeplass på hjørnet Schwensens gate/Ullevålsveien

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 oppfordring til ikke tomgangskjøring bør være tiltak som kan bedre situasjonen både i forhold til trafiksikkerhet og følt lokal luftforurensning i området.

Behandling:
Forslag fra komiteen. Saken utsettes for behandling i BU.

Votering:
Enstemmig

Vedtak:
Saken utsettes for behandling i BU.

Sak 33 /12 Fartsbegrensning 40km/t i Ullevålsveien

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Det vises til tidligere vedtak om fartssoningstiltak i Bydel St. Hanshaugen.

I og med at Ruter fra og med 1.mai i år nedla bussruten Ullerntoppen – Grensen, mellom Majorstuen og Grensen, har Ullevålsveien på strekningen Colletts gate – Kirkeveien opphørt å være kollektivtrasé.

Bydelsutvalget mener derfor at det nå bør iverksettes ulike fartsreduserende tiltak på denne strekningen av Ullevålsveien. Bydelsutvalget ber om at det vurderes en endring av fartsgrensen på denne strekningen fra 50 km/t til 30 alternativt 40 km/t.

I tillegg til redusert hastighet bør det vurderes om det i tillegg er behov for fartshumper eller signalregulert gangfelt på strekningen.

Behandling:

Endringsforslag fra samlet komite:

1. avsnitt, setning 2 strykes.

2 avsnitt endres til:

Bydelsutvalget mener at det nå bør iverksettes ulike fartsreduserende tiltak i Ullevålsveien, på strekningen Colletts gate – Kirkeveien. Bydelsutvalget ber om en endring av fartsgrensen på denne strekningen fra 50 km/t til 30 km/t.

I tillegg til redusert hastighet bør det vurderes om det i tillegg er behov for fartshumper eller signalregulert gangfelt på strekningen.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag satt opp mot endringsforslaget og falt enstemmig

Vedtak:

Det vises til tidligere vedtak om fartssonings tiltak i Bydel St. Hanshaugen.

Bydelsutvalget mener at det nå bør iverksettes ulike fartsreduserende tiltak i Ullevålsveien, på strekningen Colletts gate – Kirkeveien. Bydelsutvalget ber om en endring av fartsgrensen på denne strekningen fra 50 km/t til 30 km/t.

I tillegg til redusert hastighet bør det vurderes om det i tillegg er behov for fartshumper eller signalregulert gangfelt på strekningen.

Sak 34 /12 Møllergata 10 -208/415/0/0- Bruksendring til restaurant

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget anbefaler at tiltakshaver AS Statstilsattes Hus, for et lokale i 1 etasje med adresse Møllergata 10, gnr./bnr 208/415, gis bruksendring fra formål forretning til formål bevertning.
Bydelsutvalget mener at dette området i dag ikke lenger fremstår som et område dominert av forretninger. Bydelsutvalget mener at det for å skape liv på gateplan både på dagtid og kveld, er viktig at lokaler på gateplan har publikumsrettet virksomhet rettet mot mange grupper av forbipasserende, både forretninger, kontorer og serveringssteder. Bydelsutvalget anser ikke at hensynet bak formålsbestemmelsen vesentlig tilsidesettes ved bruksendring av lokalene til bevertning/servering.
Senest i juni 2011 ble det gitt bruksendring fra forretning til servering for nabolokalet, i Møllergata 12. Bydelsutvalget mener den nye søknaden om bruksendring til servering må likestilles med denne.
2. Lokalene må tilrettelegges for adgang for rullestolbrukere (tilrettelegging for universell utforming av lokalene, jf. §§ 9 og 10i den nye Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven som trådte i kraft fra 1.1.2009).
3. Det må sørges for en forskriftsmessig støyisolering og ventilasjonsløsning for lokalet i forhold til nabolokaler.
4. Det forutsettes at det kan sørges for en tilfredsstillende renovasjonsløsning for lokalene.

Votering:

Enstemmig vedtatt

Vedtak:

1. *Bydelsutvalget anbefaler at tiltakshaver AS Statstilsattes Hus, for et lokale i 1 etasje med adresse Møllergata 10, gnr./bnr 208/415, gis bruksendring fra formål forretning til formål bevertning.
Bydelsutvalget mener at dette området i dag ikke lenger fremstår som et område dominert av forretninger. Bydelsutvalget mener at det for å skape liv på gateplan både på dagtid og kveld, er viktig at lokaler på gateplan har publikumsrettet virksomhet rettet mot mange grupper av forbipasserende, både forretninger, kontorer og serveringssteder.
Bydelsutvalget anser ikke at hensynet bak formålsbestemmelsen vesentlig tilsidesettes ved bruksendring av lokalene til bevertning/servering.
Senest i juni 2011 ble det gitt bruksendring fra forretning til servering for nabolokalet, i Møllergata 12. Bydelsutvalget mener den nye søknaden om bruksendring til servering må likestilles med denne.*
2. *Lokalene må tilrettelegges for adgang for rullestolbrukere (tilrettelegging for universell utforming av lokalene, jf. §§ 9 og 10i den nye Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven som trådte i kraft fra 1.1.2009).*
3. *Det må sørges for en forskriftsmessig støyisolering og ventilasjonsløsning for lokalet i forhold til nabolokaler.*
4. *Det forutsettes at det kan sørges for en tilfredsstillende renovasjonsløsning for lokalene.*

Sak 35 /12 Status beboerparkering i Oslo

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget mener at det må avholdes et møte for å gi bydelen mer detaljert kjennskap om Bymiljøetatens erfaringer fra prøveprosjektet i bydelen, samt annen relevant kunnskap om parkeringsforholdene i bydelen som kan være av betydning for bydelens vedtak.
2. Det bør avholdes møte med Bymiljøetaten og enkelte nabobydeler for avklaring av behov eller ønsker for områder som ligger på bydelsgrensene.
3. Bydelsutvalget ønsker å ha dialog med bydelens beboere i denne saken. Det avholdes et informasjonsmøte om innføring av beboerparkering, og hvor det oppfordres til innspill på områder i bydelen som eventuelt bør unntas fra ordningen.

Behandling:

Nytt forslag fra Kim-Andre Åsheim (SV): Nytt punkt 1:

Bydelsutvalget er positiv til å utvide beboerparkeringsordningen og gjøre denne permanent.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag punkt 1-3 enstemmig vedtatt

Nytt forslag fra Åsheim vedtatt mot 2 stemmer (H og MdG).

Vedtak:

1. *Bydelsutvalget er positiv til å utvide beboerparkeringsordningen og gjøre denne permanent.*
2. *Bydelsutvalget mener at det må avholdes et møte for å gi bydelen mer detaljert kjennskap om Bymiljøetatens erfaringer fra prøveprosjektet i bydelen, samt annen relevant kunnskap om parkeringsforholdene i bydelen som kan være av betydning for bydelens vedtak.*
3. *Det bør avholdes møte med Bymiljøetaten og enkelte nabobydeler for avklaring av behov eller ønsker for områder som ligger på bydelsgrensene.*
4. *Bydelsutvalget ønsker å ha dialog med bydelens beboere i denne saken. Det avholdes et informasjonsmøte om innføring av beboerparkering, og hvor det oppfordres til innspill på områder i bydelen som eventuelt bør unntas fra ordningen.*

Sak 36 /12 Revisjon av bydelens policy for utleie av areal på kommunale fortau, gågater, plasser, torg, parker og andre friområder.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydelsutvalget vedtar den framlagte ”Policy for utleie av areal på kommunale fortau, gågater, plasser, torg, parker og andre friområder, punkt 1 – 10.

1. Parker og friområder:

Parker og friområder skal være tilgjengelige for bydelens beboere og andre besøkende. Aktivitetstilbudene skal være til berikelse og glede for bydelens innbyggere og gjenspeile mangfoldet i bydelens befolkning.

Parker og friområder skal ikke leies ut til arrangementer som diskriminerer deler av befolkningen.

2. Alkoholfrie arrangement for barn og unge:

Alle arrangementer rettet mot barn og unge skal være alkoholfrie.

3. Frivillige lag og organisasjoner:

Frivillige lag og organisasjoner i bydelen, som tar initiativ til arrangement og aktiviteter for lokalbefolkningen skal prioriteres ved planlagt bruk av parkareal og areal på andre friområder.

4. Prioritering ved utleie til ikke-kommersielle og kommersielle formål:

Ved utleie av areal til frittstående salgsplasser, til arrangement og tilstelninger av kommersiell art er det i prinsippet den søm søker først som får tilsagn om leie, forutsatt at søknaden er tilfredsstillende og oppfyller kommunens vilkår for å leie areal.

”Førstemann til mølla” prinsippet gjelder også for søknader om leie til ikke-kommersielle formål: Ved ledighet er det første søker som vil få tilbud om avtale.

5. Utleie til ikke-kommersielle formål:

Utleie til ikke-kommersielle aktiviteter på plasser, torg og i parker er vederlagsfrie, men alle må søkes om – og få bydelens tillatelse til å stille opp stand. Som ikke-kommersielle aktiviteter regnes:

- Kulturelle, politiske og religiøse ytringer fra faste plasser for stands.
- Demonstrasjoner og opptog.
- Kulturarrangementer som er tilgjengelig for alle grupper i befolkningen.

6. Godkjente plasser til ikke kommersielle stands:

I Bydel St. Hanshaugen er disse plassene godkjent til ikke-kommersielle stands:

- Torggata, i krysset ved Linaaes gate
- Thereses gate 52, ved Bislett stadion
- C. J. Hambros Plass
- Arbeidersamfunnets plass
- Knud Knudsens plass
- Ullevålsveien, i krysset ved W. Thranes gate (ved postkontoret)
- Adamsstuen, ved "trekantplassen".

7. Betaling for leie av areal til kommersiell virksomhet:

Markedspris skal legges til grunn for all arealutleie til kommersiell virksomhet på fortau, plasser, torg og gategrunn som er regulert til trafikkområder. Som kommersiell virksomhet regnes:

- uteservering foran stedbundet serveringssted
- vareutstilling foran stedbundet forretning
- frittstående salgsplass for markedsføringstiltak, salg av abonnemeter eller medlemskap
- filmopptak, performance og teater
- enmannstorg for salg av egen kunst-, husflids- eller matprodukter
- lokale bydels- og markedsdager
- musikk- og andre kulturarrangementer
- utendørs events, for eksempel i forkant av større arrangement som Oslo moteuke og lignende
- Listen er ikke uttømmende. Andre formål kan vurderes som kommersielle.
- Alle prissatser justeres årlig i forbindelse med behandling av budsjett.

8. Godkjente frittstående plasser til kommersiell virksomhet:

I tillegg til vareutstillinger og uteserveringer leies det ut areal til kommersiell virksomhet

på følgende frittstående plasser:

- Adamstuen, "trekantplassen".
- Arbeidersamfunnets plass
- C. J. Hambros Plass, ved Tinghuset.
- Knud Knudsens plass
- Kristparken, Møllergata
- Thereses gate 52, ved Bislett stadion
- Torggata, plassen ved GlasMagasinet.
- Ullevålsveien, i krysset ved W. Thranes gate (ved postkontoret)
- Listen er ikke uttømmende. Andre plasser kan vurderes for utleie.

9. Differensierte priser ved leie av areal til uteservering:

- Serveringssteder med skjenkebevilling skal betale etter en sats som er 25 % høyere per kvadratmeter enn prissatsen som benyttes for serveringssteder uten skjenkebevilling.
- Alle prissatser justeres årlig i forbindelse med behandling av budsjett.

10. Godkjente plasser for juletre salg:

Juletrær, juledekorasjoner, kranser og lignende kan selges fra følgende plasser:

- Adamstuen
- Damstredet (øverst), plassen ved "Gåsa"
- Idioten (Ullevålsveien)
- Knud Knudsens plass
- Kristparken
- Marienlyst (Kirkeveien, ved Suhms gate)
- Thereses gate (ved Sporveisgata)
- Listen er ikke uttømmende. Andre plasser kan vurderes for utleie.

11. Delegasjon av myndighet til bydelsdirektøren:

Bydelsutvalget delegerer deler av sin myndighet til bydelsdirektøren for å

- fastsette - og justere priser for utleie av areal på kommunale fortau, plasser, torg og i parker henhold til gjeldende regler i bydelen og i Oslo kommune
- fastsette grenser for leietid
- beslutte om det skal etableres nye uteserveringsareal i parker eller på gatetun, etter individuell vurdering av det området det søkes om tillatelse for
- inngå leieavtaler og vedta gyldighetsperioder for langtids- og kortidskontrakter
- legge til - eller avvikle utleieareal etter at nye kartlegginger er gjennomført
- revidere og endre kriterier for det enkelte utleieformål

Behandling:

Saken ble ikke behandlet av komiteen

Vedtak:

Saken ble ikke behandlet av komiteen

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Godkjent

Sak 38/12 Utsatt sak 92/12: Revisjon av bydelens policy for utleie av areal på kommunale fortau, gågater, plasser, torg, parker og andre friområder.

Arkivsak: 201201576

Arkivkode: 175.0

Saksbehandler: Milla M. Søvik Dokka

Saksgang	Møtedato	Saknr
Helse- og sosialkomiteen	20.11.12	40/12
Miljø- og byutviklingskomiteen	23.11.12	38/12
Bydelsutvalget	27.11.12	105/12

UTSATT SAK 92/12: REVISJON AV BYDELENS POLICY FOR UMLEIE AV AREAL PÅ KOMMUNALE FORTAU, GÅGATER, PLASSER, TORG, PARKER OG ANDRE FRIOMRÅDER.

1. Sammendrag og bakgrunn for saken:

Bydel St. Hanshaugen har hatt forvaltningsansvaret for bydelens fortau, torg, gågater, plasser, parker, gatetun og nærmiljøanlegg siden 1. januar 2004. Gjeldende policy, vedtatt 15.12.2009, omhandler bruk av de ulike utleieområdene i bydelen og hvilken pris og kontraktsform som skal ligge til grunn for de ulike leieforholdene.

Formålet med policyen er å sikre at saksbehandling og håndheving av utleievirksomheten foregår på en forutsigbar og effektiv måte, i henhold til gjeldende lover, regler og prinsipper om likebehandling av søkere.

Policyen skal vise at bydelens arbeid med utleie av areal er i overensstemmelse med forvaltning og utleie av kommunal grunn i Oslo.

Revisjon av gjeldende policy innebærer at bydelen får oppdaterte retningslinjer som bidrar til å kvalitetssikre arbeidet med forvaltning og utleie av kommunens grunn.

1.1 Foreslåtte endringer ved revisjon av policy for utleie av kommunal grunn:

I tillegg til justeringer som følge av nye lover og regelverk foreslår bydelsdirektøren endringer i policy for utleie av kommunal grunn på bakgrunn av anbefalinger gitt av Kommunerevisjonen etter undersøkelser gjennomført i bydelen høsten 2011¹ og Oslo kommunes visjon om å være en grønn og miljøvennlig hovedstad. Det foreslås følgende endringer i forhold til policyen som ble vedtatt i 2009:

Se punkt 3.4.4: Prioritering av søkere som ønsker å leie areal på kommunal grunn:

Etter kommunerevisjonens anbefaling foreslår bydelsdirektøren å ta inn et punkt om prioritering ved behandling av søknader om leie av areal til standplass, frittstående salgsplass til arrangementer, events eller juletre salg: ved ledighet er det første søker som vil få tilbud til om leieavtale.

¹ Kommunerevisjonens rapport 04/2012: Utleie av kommunal grunn – saksbehandling, kontroll og oppfølging

Se punkt 3.4.2: Differensiering i betalingssatser for leie av areal til uteservering:
Serveringssteder med skjenkebevilling skal betale arealleie etter en sats som er 25 % høyere per kvadratmeter enn betalingssatsen som benyttes til serveringssteder uten skjenkebevilling. Bydelsdirektøren foreslår at differensierte priser videreføres i 2013.

Se punkt 3.5.7: Utleie av areal på Knud Knudsens plass:
Utleie av areal på Knud Knudsens plass annonseres på lik måte som for de andre utleiearealene. Basert på erfaringer i prøveåret 2011 foreslår bydelsdirektøren at bydelsutvalget avviker vedtaket om å annonsere areal til leie for én leietaker som skal utvikle innhold og drifte et bydelstorg.

Se punkt 3.6: Matsalg fra mobil salgsvogn:

Bydelen har mange faste salgs- og serveringstilbud som selger mat og drikke til å ta med seg videre. Forsøpling er en belastning for miljøet og matavfall bidrar til at byens rottebestand vokser. Det er viktig med tiltak som bidrar til å begrense forsøpling og avfall fra hurtigmat som kjøpes og spises "på veien hjem".

Bydelsdirektøren foreslår at det ikke skal leies ut areal til mobile enheter for salg av hurtigmat.

2. Tidligere vedtak i saken:

Bydelsutvalgssak 22/12, vedtak av 16.10.2012:

Bydelsutvalget vedtok å utsette saken for å innhente mer informasjon om hvilke endringer som ligger til grunn or revisjon av policy for utleie av kommunal grunn.

Bydelsutvalgssak 224/09, vedtak av 15.12.2009:

Siste revisjon av "Policy for utleie av kommunal grunn på fortau, torg plasser, i gågater og parker.

Bydelsutvalgssak 115/09, vedtak av 16.06.2009:

Bydelens forvaltningsansvar ved utleie av kommunal grunn i gågater, på fortau, plasser og torg.

3. Saksframstilling:

Bydelen forvalter mye av den kommunale grunnen innenfor eget geografisk område, men det er fremdeles slik at ansvaret og oppgavene med drifting av parkene, disponering og utleie av kommunens grunn er fordelt på flere etater.

Bymiljøetaten har ansvaret for utleie av en del arealer i bydelen, blant annet i St. Hanshaugen park, på Sofies plass, Lille Bislett, fellesarealet på Adamstuen ved trikkeholdeplassen og områdene rundt Bislett stadion. Bydelen har annet ansvaret for utleie på Knud Knudsens plass, Arbeidersamfunnets plass, fortau i Torggata gågate og i Stensparken. Geografisk sett ligger Youngstorget i bydelen, men det er Bymiljøetaten² som er forvalter for dette området. Likevel er det bydelen som har ansvaret for å leie ut fortausareal langs gatene rundt Youngstorget.

En sentrumsnær bydel med fastboende innbyggere og mange besøkende fører til økt bruk - og dermed økt press og slitasje på friområder og arealer i det offentlige rom. Ved utleie av

kommunal grunn skal bruken av fellesarealene blant annet vurderes i forhold til folkehelselovens formål og om det tas tilstrekkelig hensyn til helsefremmende forhold, beboernes behov og rettigheter.

3.1 Bydelens gjeldende policy for utleie av kommunal grunn (vedtak i BU-sak 224/09):

Det vises til vedlegget i saken.

3.2 Lover og regelverk ved forvaltning og utleie av areal på kommunens grunn:

Areal på kommunal grunn leies ut til uteserveringer, vareutstillinger, filming, standplasser, frittstående salgs plasser beregnet på kommersielle formål som markedsføring av produkter og tjenester, tegning av abonnement og medlemskap. Det leies også ut areal til rigg, container, events, musikk- og kulturarrangementer og plante- og juletre salg.

I tillegg til forvaltningsloven og folkehelseloven reguleres utleie av areal på kommunal grunn av bystyrets instruks³, bydelens nåværende policy fra 2009, gjeldende politivedtekter⁴, samt bydelens egne prosedyrer og rutiner for saksbehandling av søknad om leieavtale. Prosedyrer for dette området ble revidert i august 2012 i henhold til anbefalinger gitt av kommunerevisjonen.

Bydelens policy skal synliggjøre at saksbehandling, kontroll og oppfølging er forankret i lover og regelverk som gjelder i Oslo kommune.

3.2.1 Fra Lov om folkehelsearbeid, kapittel 1:

§ 3. Definisjoner:

”b) folkehelsearbeid: samfunnets innsats for å påvirke faktorer som direkte eller indirekte fremmer befolkningens helse og trivsel, forebygger psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, eller som beskytter mot helsetrusler, samt arbeid for en jevnere fordeling av faktorer som direkte eller indirekte påvirker helsen.”

3.2.2 Fra Forskrift om politivedtekt, Oslo kommune, Oslo:

Kapittel 3. Sikring av ferdselen

§ 3-1 Hindringer:

”På eller ut over offentlig sted er det forbudt å sette eller henge noe, herunder containere, salgsboder, bilvrak, uregistrerte kjøretøy, stands, markiser, reklameskilt og annen løsfotreklame, som kan være til hinder, fare eller ulempe for ferdselen og tilgjengeligheten for alle til offentlig sted.

Markiser, uthengsskilt e.l. skal være anbrakt så høyt at underkanten er minst 2,50 m over bakken og slik at de ikke dekker for fri sikt til trafikklys, trafikkskilt eller annet varslingsanlegg.”

Kapittel 7. Arrangementer på offentlig sted mv.

§ 7-3 Tillatelse fra kommunen:

”Det er forbudt å benytte kommunal grunn til kommersiell eller ikke-kommersiell virksomhet, herunder uteservering, vareutstilling, lagerplass, arrangementer, markeringer m.m., uten skriftlig tillatelse fra kommunal grunneierrepresentant.”

3.2.3 Fra Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne:

§ 1. Formål:

³ Bystyresak 435/00 av 21.06.2000: Instruks for utleie av kommunale fortau og gågater

⁴ FOR 2007-06-06 nr 577: Forskrift om politivedtekt, Oslo kommune, Oslo, med endringer gjeldene fra 01.01.2011.

”Lovens formål er å fremme likestilling og likeverd, sikre like muligheter og rettigheter til samfunnsdeltakelse for alle, uavhengig av funksjonsevne, og hindre diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Loven skal bidra til nedbygging av samfunnsskape funksjonshemmende barrierer og hindre at nye skapes.”

3.2.4 Fra Vedtekt med retningslinjer om skilt og reklame ⁵:

§ 1. *Formål:*

”Forskriften / retningslinjene, som er juridisk bindende etter Plan- og bygningslovens § 3 og § 4 om vedtekt, jf. forvaltningslovens § 2 og kapittel VII om forskrifter, har som formål å begrense skilt og reklame sin dominans i det offentlige rom, samt sikre en estetisk god utforming av skilt og reklame i de felles omgivelsene og offentlige rom i Oslo.”

3.2.5 Bymiljøetaten har forvaltningsansvar for skilt og reklamebukker:

Det er Bymiljøetaten som har ansvar for å håndheve godkjenninger av skilt og reklamebukker på fortau. Den enkelte virksomhet må selv søke Bymiljøetaten om tillatelse for å sette ut skilt på fortauet. Bydelen har ikke utarbeidet lokale rutiner for leieavtale om utplassering av skilt og reklamebukker, eller krav om betaling for slik bruk av fortauet. Det forutsettes likevel at det søkes om tillatelse for alle typer arealbruk og at det også skal betales arealleie for reklameskilt som bymiljøetaten har gitt tillatelse til å utplassere.

Ved graving, rehabilitering av bygårder og vedlikehold av vei eller fortau kan det være aktuelt for utbygger å sperre av offentlig fortaus- og veigrunn. Det kreves ofte midlertidig skilting, blending/fjerning av parkometre eller flytting av buss- og drosjeholdeplasser for at nødvendig arbeid kan utføres. Bymiljøetaten har vedtaksmyndighet for grave- og arbeidstillatelser og midlertidig skilting i forbindelse med dette.

3.2.6 Fra bystyresak 106/09 av 22.04.09: Estetisk plan – Designhåndbok for Oslo sentrum:

Formål:

”Estetisk plan - Designhåndbok Oslo Sentrum, skal legge premisser for en videre estetisk oppgradering av felles omgivelser og offentlige uterom i Oslo sentrum.”

Møbler:

”Markiser, parasoller, stolseter/rygger og bordplater bør være i beslektet koloritt, ikke signalfarger, men i lyse sand- og jordfarger”

Grensetegninger:

”Temporære skillegjerder med seglduk, plater og sprosser tillates ikke. Avgrensninger med tau/kjede kan benyttes, ellers anbefales frittstående blomsterkasser som visuelle grensemarkører.

Temporære platåer i tre eller annet materiale tillates ikke. Møbleringen settes rett på bygulvet.”

3.2.7 Fra bystyresak 107/09 av 22.04.09: Kommunedelplan – torg og møteplasser:

§ 2 *Hensikt med planen:*

”Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas.

Universell utforming – tilgjengelighet:

”Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser,

⁵ FOR 2009-06-17 nr 881: Vedtekt med retningslinjer om skilt og reklame i Oslo etter plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 og § 107.

slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres.”

3.2.8 Fra bystyresak 108/09 av 22.04.09: Strategisk plan for universell utforming:

”Oslo kommune skal i alt sitt virke være tilgjengelig og fremme tilgjengelighet for alle.”

”Innbyggerne og besøkende skal oppleve byen som tilgjengelig.”

”Manglende tilgjengelighet er diskriminerende.”

”Med universell utforming menes utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forhold slik at virksomhetens alminnelige funksjon kan benyttes av flest mulig.”

3.3 Generelle regler for utleie av areal i Bydel St. Hanshaugen:

Bystyrets instruks⁶ tar utgangspunkt i at utleie av areal på fortau og annen kommunal grunn kan avtales der bruken ikke er til hinder for myke trafikkkanter, utrykningskjøretøy eller andre som har rett til å ferdes fritt på offentlig grunn.

3.3.1 Hva leier bydelen ut:

Bydelen leier ut areal på deler av kommunens grunn som befinner seg innenfor bydelsgrensene. Dette inkluderer areal sør for St. Olavs gate og Schandorffs gate, men ekskluderer områder som Youngstorget, St. Hanshaugen park, Sofies plass, Adamstuen, Bislett og Lille Bislett.

3.3.2 Utleie av areal på fortau, torg, plasser og i gågater:

Hovedregelen er at det er umatrikulert grunn som leies ut. Arealet må være regulert til fortau, gågate, torg, plass, gangareal eller annet trafikkområde. Arealet må være egnet til formålet og ikke være til hinder eller ulempe for omgivelsene.

3.3.3 Utleie av areal i parker, på gatetun og friområder:

For utleie av areal som er regulert til friområde eller park gjelder flere av de samme regler som for areal regulert til fortau eller annet trafikkområde.

3.3.4 Prioritering av søkere som ønsker å leie kommunal grunn:

Utleie av areal langs stedbundne virksomheter kan bare leies ut til den forretning eller det serveringssted som har fasade ut mot det aktuelle fortauet.

Når det gjelder utleie av areal til frittstående salgsplasser, til arrangement og tilstelninger av kommersiell art er det i prinsippet den som søker først som får tilsagn om leie, forutsatt at søknaden er tilfredsstillende og oppfyller kommunens vilkår for å leie areal.

”Førstemann til mølla” prinsippet gjelder også for søknader om leie til ikke-kommersielle formål: Ved ledighet er det første søker som vil få tilbud om avtale. Prinsippet skal synliggjøres i bydelens prosedyre og policy for utleie av kommunal grunn.

3.4 Privatrettslige regler gjelder ved utleie av areal på kommunal grunn:

Utleie av kommunal grunn er av privatrettslig karakter og skjer i henhold til rettsprinsipper om at kommunen, som grunneier, har alminnelig råderett over egen eiendom og egne ressurser.

Dette innebærer at den som søker om å leie kommunalt areal ikke har rettslig krav på en leieavtale. Søkeren kan få en avtale dersom søknaden oppfyller kriteriene for bruk av arealet slik bystyret, som grunneier, har bestemt.

⁶ Bystyresak 435/00 av 21.06.2000: Instruks for utleie av kommunale fortau og gågater

Dersom bydelen, som grunneiers representant, gir et tilbud om leieavtale, må den som skal stå ansvarlig for arealbruken akseptere utleiers vilkår for avtalen og gjennom signering av bindende kontrakt bekrefte sitt ansvar for at vilkårene vil bli overholdt i leieperioden.

Strategi for ivaretagelse av kommunens privatrettslige posisjon⁷:

”Oslo kommunes rettslig-økonomiske interesser skal når det gjelder anskaffelser, kontrakter og kommunale eiendommer ivaretas gjennom en profesjonell forvaltning basert på forretningsmessige prinsipper, tilstrekkelig kvalitet, optimal ressursbruk og utnyttelse av markedet.”

3.4.1 Krav om betaling for leie av areal på kommunens grunn:

I henhold til kommunens gjeldende juridisk strategi⁸ skal forvaltningen følge forretningsmessige prinsipper. Priser for leie av areal skal være markedsstyrte. Betalingssatsene justeres årlig i henhold til kommunens deflator og i forbindelse med bydelsutvalgets behandling av budsjett.

3.4.2 Differensiering i betalingssatser for leie av areal til uteservering:

Fra 1. januar 2012 innførte bydelsutvalget differensiering i betalingssatsene ved leie av areal til uteservering. Bydelsutvalget vedtok at serveringssteder med skjenkebevilling skal betale etter en sats som er 25 % høyere per kvadratmeter enn betalingssatsen som skal benyttes for serveringssteder uten skjenkebevilling. Ordningen videreføres og alle prissatser justeres i forbindelse med behandling av budsjett for kommende år.

3.4.3 Leiekontrakter med gyldighet fra 1 – 4 år:

Stedbundne virksomheter⁹ kan få tilbud om langvarige leieavtaler, med gyldighetstid fra 1 – 4 år.

Slike tilbud gis til salgs- eller serveringsvirksomheter som matvarebutikker, kafeer, restauranter eller andre forretninger som har fasade langs kommunale fortau, mot torg, plass eller langs gågater der arealet egner seg til formålet.

3.4.4 Kortvarige leiekontrakter med gyldighet fra 1 dag til 13 dager:

Bydelen kan leie ut areal til frittstående salgsplasser, til lokale og byomfattende kulturarrangement, events og markedsdager, til salg av juletrær og kranser, filmopptak eller utstillinger. Felles for disse aktivitetene er at leieavtaler inngås for relativt korte perioder fra 1 dag til et par uker. Betalingssatsene for standard frittstående salgsplass på 6m² videreføres, med justeringer tilsvarende kommunens deflator.

3.5 Beskrivelse av utleieformålene – utleie til kommersiell virksomhet:

Selv om bydelen har ansvar for utleie av deler av kommunens grunn samarbeides det med Politiet i saker der det søkes tillatelse til å bruke areal som ikke har vært leid ut tidligere og der det må tas spesielle hensyn på grunn av smale fortau eller mye trafikk. Politiets vurdering vil ofte være avgjørende for om slike søknader innvilges eller ikke.

3.5.1 Utleie av areal til kommersielle aktiviteter:

Det kan leies ut areal på fortausgrunn, i gågater og på plasser til kommersielle aktiviteter som:

- uteservering foran stedbundet serveringssted
- vareutstilling foran stedbundet forretning
- frittstående salgsplass for markedsføringstiltak, salg av abonnementer eller medlemskap

⁷ Vedtak i bystyresak 466/05 av 7.12.2005: Juridisk strategi for Oslo kommune

⁸ Juridisk strategi for Oslo kommune av 7.12.2005

⁹ Stedbundne virksomheter: Lokaler på faste adresser

- filmopptak, performance, utstillinger, dressurkurs og lignende
- enmannstorg for salg av egne kunst- og husflidsprodukter.
- lokale bydels- og markedsdager
- musikk- og andre kulturarrangementer
- utendørs events og markedsføringsstands før – og i forbindelse med arrangement som Oslo Fashion Week, By:larm, konserter og konkurranser i regi av kommersielle aktører.

3.5.2 Utleie av areal til uteservering foran serverings- og skjenkested:

Det stilles bestemte krav til fysisk beliggenhet og størrelse på arealet som kan leies ut til uteservering. Uteserveringen skal plasseres langs virksomhetens egen fasade. Det er lengden på fasaden og bredden på fortauet som avgjør hvor stort areal serveringsstedet kan leie tilformålet.

Der fortausbredden er smalere enn 3,5 meter regnes arealet i utgangspunktet som dårlig egnet til utleie. Et smalt fortau kan likevel leies ut dersom det viser seg at uteserveringen ikke vil være til hinder for fotgjengere med bevegelses- eller orienteringsutfordringer. Uteserveringer skal heller ikke være til uforholdsmessig stor sjenanse eller belastning for faste beboere eller overnattingsgjester på hotell i nærområdet.

3.5.3 Utleie av areal til salg – og vareutstilling foran forretning:

Det er fastsatt minimumskrav til fysisk beliggenhet og størrelse på areal som kan leies ut til vareutstillinger foran egen forretning. Vareutstillingen skal plasseres inntil veggen, langs virksomhetens egen fasade. Det er lengden på fasaden og bredden på fortauet som avgjør hvor stort areal forretningen kan leie til vareutstilling. Det stilles også som vilkår at utstilte varer er av samme type som varene inne i forretningen. Den enkelte leietaker skal holde leiearealet ryddig, rent og sørge for at myke trafikkante, til en hver tid, kan ferdes på fortauet uten at de blir sjenert eller hindret av vareutstillingen.

3.5.4 Utleie av areal til frittstående salgsplass:

Bydelen har etablert noen frittstående salgsplasser i Torggata, ved Glasmagasinet, i Thereses gate ved Louises gate og på Arbeidersamfunnets plass. Det er også anledning til å søke om leie av areal på Knud Knudsens plass. I Torggata er to av plassene forbeholdt leietakere som ønsker lengre leieavtaler enn 20 uker, mens 1 av plassene er avsatt til avtaler med varighet mellom 1 og 13 dager.

3.5.5 Utleie av areal for salg av juletrær:

Det leies ut areal til kranse- og juletresalg flere steder i bydelen, blant annet på Knud Knudsens plass.

I arbeidet med utleiepolicy i 2009 ble plassenes tilgjengelighet, robusthet i grunndekket, tidligere tradisjoner og fremkommelighet i salgssesongen vurdert. Det er ikke behov for å opprette flere plasser for salg av juletrær.

3.5.6 Utleie av areal i parker og på gatetun:

Det kan leies ut areal til kommersielle og ikke-kommersielle aktiviteter både i parker og på gatetun.

Utleie av areal på gatetun:

Bydelens restriktive holdning til uteserveringer på gatetun må sees i forhold til at tunene stort sett befinner seg i tettbebygde boligområder. Etablering av serveringsvirksomhet i boligområder kan være miljøskapende, men kan også være til sjenanse for de nærmeste naboene. Fordeler og ulemper med serveringsvirksomhet på gatetun må drøftes i forhold til hensikten og om hensynet til beboernes rettigheter ivaretas.

Utleie av parkareal til rigg:

Bydelen følger en restriktiv praksis i forhold til utleie av parkareal til riggområder. Rigggleie¹⁰ kan tillates når arbeidet foregår i nær tilknytning til et friområde eller park, og det er behov for et areal til plassering og oppbevaring for en begrenset periode.

Utleie av parkareal til arrangementer:

Bydelen følger en restriktiv linje ved inngåelse av avtaler for store arrangementer i parkene. Det stilles krav om istandsetting av arealer ved avslutning av et leieforhold. Store arrangementer "bruker" av det arealet som skal være åpent og tilgjengelig for alle og medfører ekstra slitasje i parken, i form av ødelagt gress, skade på beplantninger, økt forsøpling og økt støy.

Bestemmelse om areal i parkene skal leies ut til arrangement foretas etter at mulige konsekvenser ved utleien er vurdert. Slitasjeproblemer, som nevnt over, er en viktig grunn til at bydelen i liten grad leier ut parkareal til kommersielle arrangører.

3.5.7 Utleie på Knud Knudsens plass, i Kristparken og i Stensparken:

Knud Knudsens plass:

Bydelsutvalget har tidligere vedtatt at Knud Knudsens plass skal utvikles til et bærekraftig bydelstorg der det skal legges til rette for torghandel og forskjellige kulturelle aktiviteter til befolkningens glede.

Som en forsøksordning i 2011 leide bydelen ut 150 m² til en leietaker som ønsket å skape og tilby varierte kulturaktiviteter på Knud Knudsens plass. Målet med å leie ut deler av arealet til en privat aktør var å vitalisere bydelsutvalgets vedtak om et bærekraftig bydelstorg og samtidig frigjøre administrative ressurser til andre oppgaver.

Evalueringen i etterkant av prøveåret viste at intensjonen om å leie ut plassen til én aktør ikke svarte til forventningene. Plassen ble ikke benyttet mer eller bedre enn tidligere år og det administrative arbeidet i forbindelse med oppfølging av avtalen lå beslag på en god del ressurser som var tiltenkt andre oppgaver.

Basert på erfaringer i prøveåret 2011 avvikles vedtaket om å leie ut areal til én leietaker som skal utvikle og drifte kulturaktiviteter og bydelstorg på Knud Knudsens plass. Bydelsdirektøren er av den oppfatning at det er bedre økonomi og mer effektivt om administrasjonene har ansvar for utleien på plassen på samme måte som for utleie på de andre områdene.

Kristparken:

Kristparken er et egnet område for etablering av aktiviteter og arrangement som kan bidra til å gi befolkningen positive opplevelser og et tryggere nærmiljø. Flere alternative tiltak for å få mer aktivitet i parken er prøvd ut, blant annet flere kulturarrangement, i den hensikt å stimulere flere personer til å besøke og bruke Kristparken som sin møteplass i nærmiljøet. Per i dag er det ikke etablert noen faste leieavtaler for bruk av areal i parken.

Stensparken:

Bydelen har i liten grad leid ut parkareal til kommersielle aktører men har i flere år hatt en avtale om utleie av areal til uteservering i Stensparken. Tiltaket har vært vellykket og uteserveringen er nå blitt et permanent serveringstilbud i sommersesongen.

¹⁰ Rigggleie: Leie av areal til byggebrakker, mellomlagring av jord, til lagring av stillaser eller lignende.

3.6 Matsalg fra mobil salgsvogn – miljøutfordringer og mangel på egnede plasser:

Bydel St. Hanshaugen har ikke hatt leieavtaler for matsalg fra mobile salgsvogner siden før 2006.

Det er flere grunner til dette, blant annet at det er et etablert og mangfoldig serveringstilbud i bydelen. Langs strøks gatene¹¹ Ullevålsveien, Pilestredet og Thereses gate er det, i tillegg til skjenke- og serveringssteder, et stort utvalg av gatekjøkken og kiosker som har åpent lengre enn serveringsstedene. Det er få ledige plasser som egner seg til å sette opp en mobil salgsvogn, men det er likevel belastningen på miljøet som må anses å være den største utfordringen.

3.6.1 Problemer med forsøpling:

Gatene forsøples nattetid av matrester og papir fra varer som er kjøpt i gatekjøkken, kiosker og andre steder som selger hurtigmat som kundene tar med seg ut. Avfallet havner ofte på gata, langt fra utsalgsstedet, noe som dessverre også kan observeres nattetid i bydelens egne strøks gater.

Før 2007 hadde Oslo kommune flere avtaler om nattsalg, mellom kl 21:00 og kl 05:00, fra mobile salgsvogner i sentrum. Imidlertid er nattmatsalget fra slike vogner avvirket. Matsalget førte til betydelige forsøplingsproblemer, som igjen førte til en økning i byens rottebestand.

Bydelsdirektøren mener at miljøutfordringene og forsøplingsproblematikken taler for at bydelen ikke bør inngå leieavtaler for matsalg fra mobile salgsvogner. Punkt om at det ikke leies ut areal til mobile salgsvogner tas inn i revidert policy.

3.7. Tillatelse til å benytte areal på kommunal grunn til ikke-kommersielle aktiviteter:

Budbringere av kulturelle, politiske, religiøse eller andre frie ytringer regnes som ikke-kommersielle aktører. Det er en felles forståelse i kommunen at ikke-kommersielle aktører skal få benytte areal vederlagsfritt. Det må likevel understrekes at også ikke-kommersielle aktører skal søke om tillatelse til å stå på stand eller få tillatelse til å benytte kommunens grunn til demonstrasjoner og lignende.

3.7.1 Standstillatelse til ikke-kommersielle aktiviteter:

En stand må være plassert der folk ferdes til fots. Bydelen har kartlagt og markert arealer som er godt egnet til plassering av stands, uten at aktiviteten kommer i konflikt med eksisterende trafikk i området. Disse stedene er:

- Torggata, i krysset ved Linaaes gate
- Thereses gate 52, ved Bislett stadion
- C. J. Hambros Plass
- Arbeidersamfunnets plass
- Knud Knudsens plass
- Ullevålsveien, i krysset ved W. Thranes gate (ved postkontoret).
- Listen er ikke uttømmende. Andre steder kan vurderes som egnet til standplass.

Størrelsen på en standard standplass er 6m², like stor som en frittstående salgsplass. Størrelsen på plassen reduseres til 4 m² (2mx2m). Endringen tas inn i policyen og informasjon om leie av stand.

4. Bydelsdirektørens vurdering:

Revisjon av utleiepolicyen skal vise at bydelens ansvar for utleie av kommunal grunn utføres i overensstemmelse med regler for god forvaltning. Formålet er å sikre at saksbehandling og håndheving av utleievirksomheten foregår på en forutsigbar og effektiv måte og etter prinsipper om likebehandling av søkere.

Policyen skal vise bydelens prioriteringer ved utleie av areal og beskrive hvilke krav som stilles før en leieavtale kan inngås. Det er viktig å fremheve holdinger og kriterier som kan stimulere til miljøtenkning, bærekraftig utvikling og utvikling av helsefremmende tiltak.

Et miljøtiltak er at bydelsutvalget forsterker bydelens grønne profil ved å fatte vedtak om at utleie av kommunal grunn skal vurderes opp mot miljømessige hensyn, blant annet om utleien kan føre til mer forsøpling eller om den vil bidra til å begrense avfallsspredingen i byens gater. Tiltak som bidrar til å begrense forsøplingen i gatene vil også bidra til at rottebestanden i byen reduseres. Bydelsdirektøren anbefaler derfor at bydelsutvalget vedtar et prinsipp om å avslå søknader om utleie av areal til salg av hurtigmat fra mobile salgsvogner.

Leiebetaling for areal på kommunens grunn gir bydelen inntekter, men det er også kostnader knyttet til forvaltningsoppgavene. Forsvarlig økonomisk drift skjer blant annet gjennom å sikre at kostnadene ved det administrative arbeidet ikke blir større enn inntektene ved utleie. For å hindre at kostnadene overstiger inntektene er fastsettelse av en nedre grense for leietid (for eksempel 1 dag), minste størrelse på utleid areal (1m²) og differensierte betalingssetser for uteserveringer gode tiltak.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Policy for utleie av areal på kommunale torg, plasser, fortau, i gågater, parker og andre friområder:

Grønn bydel:

Bydelsutvalget mener det er særlig viktig å fremheve holdinger og kriterier som kan stimulere til miljøtenkning og utvikling av tiltak for bærekraftig utvikling. Alle søknader om leie av kommunal grunn skal vurderes opp mot miljømessige hensyn, blant annet om utleien kan føre til mer forsøpling eller om den vil bidra til å begrense avfallsspredingen i bydelens gater, parker og plasser.

Folkehelseperspektivet:

Ved utleie av kommunal grunn skal bruken av fellesarealene vurderes i forhold til om folkehelseperspektivet blir ivaretatt; om det tas tilstrekkelig hensyn til befolkningens behov og rettigheter og om tiltaket kan ha en positiv innvirkning på folks generelle helsetilstand.

Forretningsmessig drift og markedsstyrte utleiepriser:

Utleie av kommunal grunn følger forretningsmessige prinsipper og prisene for leie av areal til kommersiell virksomhet er markedsstyrte. Det er differensierte betalingssetser ved leie av areal til uteservering slik at serveringssteder med skjenkebevilling skal betale etter en sats som er 25 % høyere per kvadratmeter enn betalingssetsen som benyttes for serveringssteder uten skjenkebevilling.

Alle betalingssetser justeres årlig i henhold til kommunens deflator og i forbindelse med bydelsutvalgets behandling av budsjett.

Kommersiell virksomhet defineres som :

- uteservering foran stedbundet serveringssted.
- vareutstilling foran stedbundet forretning.
- frittstående salgsplass for markedsføringstiltak, abonnementsalg, medlemskap og lignende.
- filmopptak, performance, utstillinger, dressurkurs og lignende.
- enmannstorg for salg av egne kunst- og husflidsprodukter.
- lokale bydels- og markedsdager.
- teater, musikk- og andre kulturarrangementer.
- events og markedsføringsstands før – og i forbindelse med arrangement som Oslo Fashion Week, By:larm, konserter og konkurranser i regi av kommersielle aktører.
- Listen er ikke uttømmende. Andre formål kan vurderes som kommersielle.

Det leies det ut areal til frittstående salgsplasser, markedsføringstiltak, event med mer fra plasser på:

- Arbeidersamfunnets plass
- Knud Knudsens plass
- Kristparken, Møllergata
- Thereses gate 52, ved Bislett stadion
- Torggata, plassen ved GlasMagasinet.

Det leies det ut areal til Juletrær, kranser og lignende fra plasser på:

- Adamstuen
- Damstredet (øverst), plassen ved "Gåsa"
- Idioten (Ullevålsveien)
- Knud Knudsens plass
- Kristparken
- Marienlyst (Kirkeveien, ved Suhms gate)
- Thereses gate (ved Sporveisgata)

Listene er ikke uttømmende. Andre plasser kan vurderes for utleie.

Prioritering av søknader om leie av areal på kommunal grunn:

Ved søknad om leie av areal til frittstående salgsplass, markedsføringstiltak, events eller til arrangement og tilstelninger av kommersiell art er det i prinsippet den som søker først som får tilsagn om en leieavtale. Forutsetningene er at søknaden er tilfredsstillende og oppfyller kommunens vilkår for leie av areal og at det er ledig kapasitet på plassen det søkes om.

"Førstemann til mølla" prinsippet gjelder også for søknader om leie til ikke-kommersielle formål: Ved ledighet er det første søker som vil få tillatelse til å stå på stand.

Frivillige lag og organisasjoner:

Frivillige lag og organisasjoner i bydelen, som tar initiativ til arrangement og aktiviteter for lokalbefolkningen skal prioriteres ved planlagt bruk av parkareal og areal på andre friområder.

Parker og friområder:

Parker og friområder skal være tilgjengelige for bydelens beboere og andre besøkende. Aktivitetstilbudene skal være til berikelse og glede for bydelens innbyggere og gjenspeile mangfoldet i bydelens befolkning. Parker og friområder skal ikke leies ut til arrangementer som diskriminerer deler av befolkningen.

Arrangementer rettet mot barn og unge skal være alkoholfrie.

Mobile salgsvogner og serveringsenheter:

Bydel St. Hanshaugen leier ikke ut areal til mobile enheter som selger hurtigmat og andrematvarer.

Utleie til ikke-kommersielle formål:

Utleie til ikke-kommersielle aktiviteter på plasser, torg og i parker er vederlagsfrie, men alle må søke om – og få bydelens tillatelse til å stille opp stand. Som ikke-kommersielle aktiviteter regnes:

- Kulturelle, politiske og religiøse ytringer fra faste plasser for stands.
- Demonstrasjoner og opptog.
- Kulturarrangementer som er tilgjengelig for alle grupper i befolkningen.

Størrelsen på en standard standplass er 4 m² (2mx2m). I Bydel St. Hanshaugen er disse stedene godkjent til ikke-kommersielle standplasser:

- 1 plass i Torggata, i krysset ved Linaaes gate
- 1 standplass i Thereses gate 50, i krysset ved Louises gate.
- 1 standplass på C. J. Hambros plass, ved Tinghuset.
- 1 – 2 standplasser på Arbeidersamfunnets plass
- 1 – 2 standplasser på Knud Knudsens plass
- 1 standplass ved Ullevålsveien, i krysset ved W. Thranes gate (ved postkontoret).
- Listen er ikke uttømmende. Andre steder kan vurderes som egnet til standplass.

Delegasjon av myndighet til bydelsdirektøren:

Bydelsutvalget delegerer deler av sin myndighet til bydelsdirektøren for å

- fastsette - og justere priser for utleie av areal på kommunale fortau, plasser, torg
- og i parker henhold til gjeldende regler i bydelen og i Oslo kommune.
- fastsette grenser for leietid.
- beslutte om det skal etableres nye uteserveringsareal i parker eller på gatetun, etter individuell vurdering av det området det søkes om tillatelse for.
- inngå leieavtaler og vedta gyldighetsperioder for langtids- og kortidskontrakter.
- legge til - eller avvikle utleieareal etter at nye kartlegginger er gjennomført
- revidere og endre kriterier for det enkelte utleieformål.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Vedlegg:

Vedtak i bydelsutvalgets sak 224/09 den 15.12.2009

Sak 39/12 Youngstorget 3 og Pløens gate 1, Gnr/Bnr 208/543, 208/837 - - Reguleringsplan for hotell

Arkivsak: 200900018

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang

Miljø- og byutviklingskomiteen
Bydelsutvalget

Møtedato

23.11.12
27.11.12

Saknr

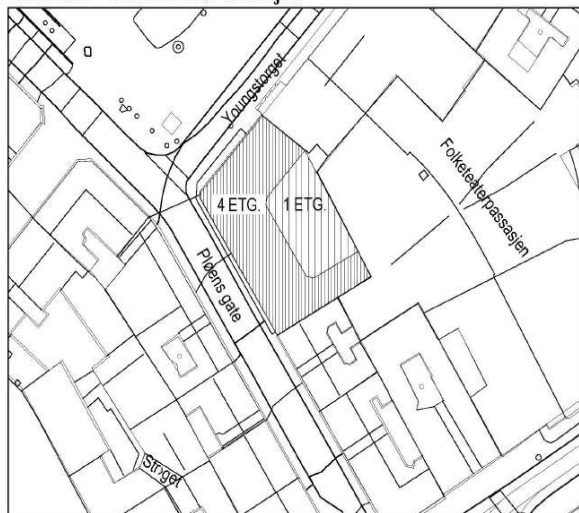
39/12
104/12

YOUNGSTORGET 3 OG PLØENS GATE 1, GNR/BNR 208/543, 208/837 - - REGULERINGSPLAN FOR HOTELL

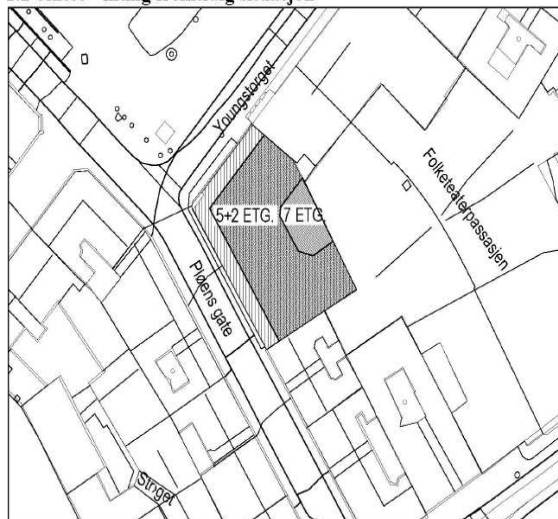
Sammendrag:

Bydelen har mottatt 3 forslag til reguleringsplan for Youngstorget 3 og Pløens gate 1. Alternativ 1 er utarbeidet av: Civitas AS og Hille Melbye Ark. AS for OBOS Forretningsbygg AS og Olav Thon Gruppen AS v/ Thongård AS. Alt. 2: Byantikvaren. Alt. 3: Plan- og bygningsetaten.

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



Området foreslås omregulert til bebyggelse og anlegg – kontor/ forretning/ hotell/ bevertning og hensikten er å legge til rette for nybygg med hovedformål hotell med utadrettet virksomhet i 1. etasje. Pga. bevaringsinteressene fremmes planen med konsekvensutredning.

Alternativ 1, foreslår omregulering til bebyggelse og anlegg - kontor/ forretning/hotell/bevertning, med sikte på å oppføre nybygg med høyder tilsvarende 7 etasjer. Hovedgesimsen foreslås over 5. etasje, tilsvarende gesims på Youngstorget 1, og de to øverste etasjene skal være fire meter tilbaketrukket fra hovedgesimsen. Innkjøring til garasjekjeller foreslås fra Pløens gate.

Alternativ 2, utarbeidet av Byantikvaren, foreslår hensynssone bevaring av kulturmiljø, det vil si bevaring av eksisterende bebyggelse med mulighet for tilbakeføring av bygningen til opprinnelig uttrykk. For øvrig foreslås samme formål som alt. 1.

Alternativ 3, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten, foreslår eiendommen omregulert til samme formål som alt. 1, og med samme hovedgesims, men med skrått tak opp til mønehøyde tilsvarende på Youngstorget 1. Det tillates flatt tak i bakkant av mønet.

Planforslaget slik det legges ut til offentlig ettersyn vil medføre endring av kommuneplanens arealdel.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 3.

Saksframstilling:

Plan- og bygningsetatens saksframstilling er tatt inn i saksframstillingen.

Bakgrunn

Planområdet, Youngstorget 3, ligger sentralt i sentrum, på hjørnet av Youngstorget og Pløens gate.

Bygningen benyttes til kontorer og har postkontor i 1. etasje mot Youngstorget og et mindre forretningsareal mot Pløens gate. Bygningen ble ombygget og platekledd i 1970 og bygget tilfredsstillende ikke moderne krav til kontorvirksomhet. Gjeldende regulering er byggeområde for forretning og kontor.

OBOS Forretningsbygg/ Olav Thon Gruppen ønsker å bygge hotell på sin eiendom. Dette vi erstatte en estetisk uheldig bebyggelse i dårlig stand, og kan bidra til å aktivisere området mot torget.

Forslaget innbefattet tidligere også eiendommen Pløens gate 1. Denne ble imidlertid tatt ut av forslaget på bakgrunn av Plan- og bygningsetatens konklusjon i prosjektavklaringen.



Figur 2 Dagens situasjon sett fra Møllergata

Alternativene

Alternativ 1 - OBOS Forretningsbygg AS og Olav Thon Gruppen AS

Eiendommen foreslås omregulert til bebyggelse og anlegg – forretning, kontor, hotell og bevertning med bruksareal, BRA, maks. 6 900 m² over terreng. Dette vil kunne gi ca 134 hotellrom. Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

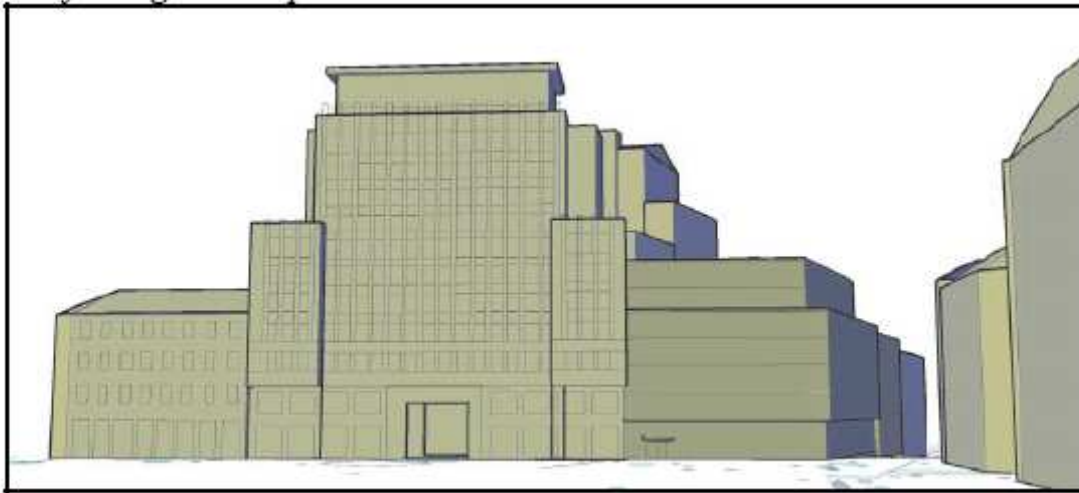
Forretninger og bevertning som ikke er tilknyttet hotellformål tillates kun i 1. etasje og underetasje.

Byggehøyde foreslås med kote 25,0 som hovedgesims og kote 32,0 for de to tilbaketrukne etasjene. Dette tilsvarer til sammen 7 etasjer, dvs. 5 etasjer + 2 toppetasjer, begge med samme tilbaketrekking fra hovedgesims, fire meter. Over de angitte høyder foreslås nødvendige takoppbygg for heis og tekniske installasjoner. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og integreres i den arkitektoniske utformingen. Det stilles krav om utbygging av høy arkitektonisk kvalitet og det skal legges stor vekt på tilpasning til tilliggende bebyggelse i kvartalet. Mot Youngstorget 2 (Folketeaterbygningen) skal bebyggelsen ha hovedgesims som flukter med/ tilsvarer hovedgesims på Youngstorget 1, nordøst for Folketeateret.

Hotellet skal ha hovedinngang fra Youngstorget. Atkomst til garasje i kjeller skal være fra Pløens gate.

Det skal legges til rette for bil- og sykkelparkering i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

Fra forslagsstillers planbeskrivelse



Alternativ 2 - Byantikvaren

Forslaget forutsetter bevaring av eksisterende bebyggelse. Eiendommen foreslås omregulert til samme formål som alt. 1, men foreslår hensynssone bevaring kulturmiljø i tillegg. Ifølge forslag til reguleringsbestemmelser tillates ikke Youngstorget 3 revet eller fjernet. Bygningen tillates ikke påbygget, og bygningen skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Eksteriør og hovedkonstruksjon skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig/ eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriør skal opprinnelig/ eldre materialer og elementer (i eksteriøret), som vinduer, dører, takteking m. m., tilbakeføres med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse tilbakeføres på et dokumentert grunnlag.

Mindre fasadeendringer kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturhistoriske og estetiske verdier.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

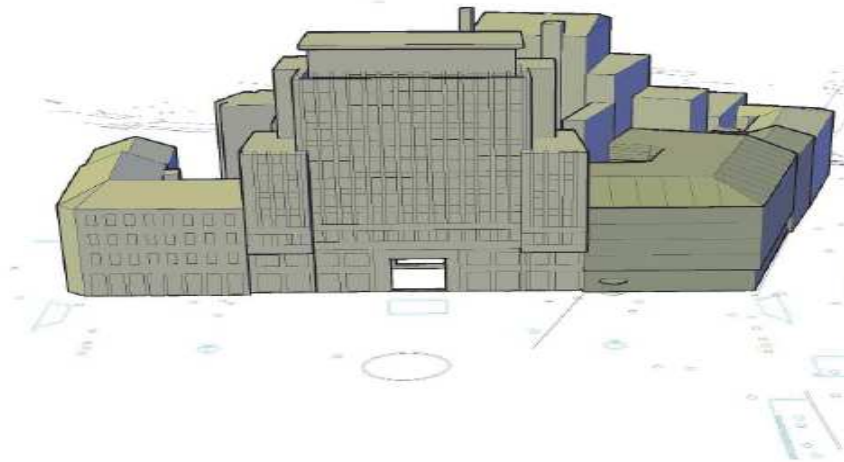
Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder som opprinnelig murgård.

Alternativ 3 – Plan- og bygningsetaten

Eiendommen foreslås omregulert med de samme formål som i alternativ 1, men med lavere byggehøyde.

Gesimshøyden er imidlertid den samme som hovedgesimsen i alt. 1, dvs. tilsvarende gesimshøyden på Youngstorget 1. Over dette tillates skrått tak opp til mønehøyde som skal tilsvare mønehøyden på Youngstorget 1. I bakkant av mønet kan taket være flatt. Over de angitte høyder og minimum 3 meter i bakkant av mønet tillates nødvendige takoppbygg for heis og tekniske installasjoner. Bruksareal, BRA, inntil 6 000 m² ekskl. arealer under terreng.

For øvrig er forslaget likt alt. 1.



Figur 11 Volumstudium løsning C- med skråtak – sett fra luften

Konsekvenser - konsekvensutredning

Det er utarbeidet konsekvensutredning som del av planforslaget i forslagsstillers planbeskrivelse. Denne bygger på temaene i fastsatt planprogram.

En positiv konsekvens av både alternativ 1 og 3 er en oppgradert estetisk utforming av dette hjørnet av Youngstorget. Det tilrettelegges for en bymessig utvikling som vil muliggjøre hotell og utadrettet virksomhet mot torget og Pløens gate. Alternativ 3 legger til rette for en symmetrisk volumoppbygging av bebyggelsen i forhold til fasaderekken Youngstorget 1, 2 og 3, det vil si at volumet vest for Folketeatret vil tilsvare østsiden.

En negativ konsekvens av alternativ 1 er at det ikke blir likevekt i volumene på hver side av Folketeaterbygningen.

Denne bygningen er fredet og anses å være så viktig for torget at den må være premissgivende ved utvikling av naboeiendommene.

For både alternativ 1 og 3 vil de resten av de opprinnelige bygningsdelene av eksisterende murgård gå tapt, men alternativ 2 vil ikke sikre en tilbakeføring til opprinnelig utforming. Tilbakeføring til opprinnelig utseende anses ikke realistisk, da mange av detaljene er fjernet og erstattet med utforming og materialer som er fremmede for det opprinnelige bygget.

En negativ konsekvens av alternativ 2 vil antagelig være at dagens uheldige fasadeutforming vil kunne bli stående urørt i lang tid.

Forhåndsuttalelser – basert på at Pløens gate 1 også inngikk i forslaget

Det er innkommet 9 forhåndsuttalelser.

1. Bydel St. Hanshaugen 24.11.2009
2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten 21.10.2009
3. Samferdselsetaten 28.10.2009
4. Trafikketaten 30.10.2009
5. Byantikvaren 24.11.2009
6. Hafslund Nett AS 19.10.2009
7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus 16.11.2009
8. LO i Oslo ved Næringspolitisk utvalg 19.11.2009
9. Youngstorget Eiendom AS 18.11.2009

Sammendrag av uttalelsene

1. Bydel St. Hanshaugen

Bydelsutvalget (BU) fattet i møte 24.11.2009 vedtak med følgende innhold (sammenfattet):

1. Planprogrammet er dekkende for det som skal utredes og beskrives i planforslaget.
2. BU ser at det planlegges for en større utnyttelse enn det bydelen har signalisert som ønskelig.

Det vises til Byantikvarens og Plan- og bygningsetatens anbefaling i forbindelse med planinitiativet, hvor riving og oppføring av nybygg frarådes, regulering til bevaring anbefales og bygningene rehabiliteres.

Bydelsutvalget støtter foreløpige uttalelser fra Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten i saken. Endelig uttalelse fra bydelen vil skje i forbindelse med høring av reguleringsplanen med konsekvensutredning.

2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten: Gjennomføring av tiltak utløser ikke behov for utbyggingsavtale.
3. Samferdselsetaten: Det må redegjøres for hvordan varelevering er tenkt gjennomført.
4. Trafikketaten: Det er stort press på parkering i området.
5. Byantikvaren bemerker at det ikke kreves arkeologisk registrering. Folketeaterbygningen ble fredet i 2009. Youngstorget 1 og 3 ligger som lave skuldre på hver sin side av teaterbygget og bidrar til å forsterke virkningen av Folketeaterbygget som plassens østvegg. Youngstorget 1 og 3 hadde opprinnelig lik utførelse før nr. 3 gjennomgikk en omfattende ombygging på 70-tallet. Til tross for dette har Youngstorget 3 høy bevaringsverdi.

Konklusjon:

”Med bakgrunn i samspillet mellom Youngstorget 1, Folketeaterbygningen, Youngstorget og Pløens gate, samt Youngstorget 3 og Pløens gate 1 som del av murbyen, vil Byantikvaren sterkt fraråde riving og oppføring av det foreslåtte nybygget. Byantikvaren anbefaler at Youngstorget 3 og Pløens gate 1 reguleres til hensynssone C – bevaring av kulturminner, med bestemmelser som sikrer bevaring av bygningene. Hvis plansaken videreføres uten denne forutsetningen vil Byantikvaren fremme alternativt planforslag. Vi melder samtidig om at hvis plansaken med riving og nybygg som vist i forslaget, vil saken bli oversendt Riksantikvaren for vurdering av innsigelse, ut fra hensynet til den snart fredete Folketeaterbygningen og fordi tiltaket rammes av de samme kulturminnehensyn som lå til grunn for Riksantikvarens innsigelse for Youngs gate 7-9 og Torggata 13 i 2004”.

6. Hafslund Nett AS har kabler og stasjonsanlegg i området. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av atkomst til anleggene eller reduserer overdekningen over kabler.
7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus: Planprogrammet er tilfredsstillende ift. deres ansvarsområder.
8. LO i Oslo v/ Næringspolitisk utvalg: Tviler på behovet for flere hoteller i Oslo. De fleste hoteller opplever driftsinnskrenkninger, permitteringer og oppsigelser. Kapasitetsutnyttelsen er gått ned fra 80,8 til 76,5 og prisene har falt tilsvarende på ett år. Utredningen må vise om behovet er reelt og konsekvenser knyttet til trafikksituasjon og parkeringsbehov. LO stiller seg undrende til at det ikke er vurdert å benytte området til boliger, som etter deres mening vil bidra bedre til vitalisering av Youngstorget.
9. Youngstorget Eiendom AS (Nabo i Youngstorget 2) ønsker planene velkommen og støtter hovedmålet om at dette vil kunne vitalisere området.

Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene

Til 1. Bydel St. Hanshaugen og 5. Byantikvaren: Både Youngstorget 3 og Pløens gate 1 er i dårlig stand og tilfredsstillende ikke dagens krav til moderne kontorlokaler. Forslagsstiller har vurdert kostnadene ved istandsetting og ser dette ikke som et realistisk alternativ. Dersom forslaget ikke blir gjennomført, vil Youngstorget 3 bli stående med en lite tilpasset platekledning. I saken er det redegjort for kostnader knyttet til istandsetting og begrensninger med hensyn på bruk av dagens bygninger. Selv om Byantikvaren tidligere har frarådet riving, ble det gitt rivetillatelse i 1996 og det ble godkjent påbygg i to etasjer i 2002.

Forslagsstiller har merket seg Byantikvarens uttalelse om alternativt forslag og oversendelse til Riksantikvaren.

Ettersom bygningen ikke fremstår med sin opprinnelige form og det dessuten er tvilsomt om tilbakeføring i det hele tatt er praktisk mulig, kan forslagsstiller ikke se at sammenligningen med andrebevaringsverdige bygninger i området er relevant.

Til 4. Trafikketaten: Forslaget vil få P-dekning i henhold til gjeldende norm. Det forventes ikke økt press på gategrunn.

Til 8. LO i Oslo: Hotell er en vanlig byfunksjon som er egnet i et sentrumsområde. Grunnlaget for hotell er vurdert og det kan ikke være et tema i reguleringsplanen å vurdere lønnsomheten i prosjektet. Forslagsstiller har ikke funnet det aktuelt å foreslå boliger og Plan- og bygningsetaten har uttalt at området ikke synes godt egnet for boliger. Boliger vil heller ikke bidra til å skape liv på torget.

Plan –og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser

Til bemerkning 1 og 5. Det vises til Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering.

Til bemerkning 8. Plan- og bygningsetaten støtter forslag til reguleringsformål; forretning/kontor/ hotell /bevertning. Dette muliggjør ikke bare hotell på eiendommen, men om det er ønskelig også kontorer. Det er imidlertid krav om utadvendt virksomhet i 1. etasje. Boliger er vurdert, men Plan- og bygningsetaten vil ikke kreve ikke boliger på denne eiendommen som ligger i et svært tettmasket, helt gjenbygget kvartal uten utearealer. På grunn av fredet og bevaringsverdig naboskap er det heller ikke aktuelt å tillate takterrasse på bygningen.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

Plan og bygningsetatens foreløpige vurdering

Overordnede mål

Planforslagets mål om å videreutvikle og styrke området gjennom å etablere hotell, evt. kontor med bevertning eller forretning i 1. et. anses å være i tråd med overordnede mål for utvikling av byen. Planområdet grenser til Youngstorget, som er et av byens viktigste torg, og en oppgradering av planområdet vil bidra til å øke torgets attraktivitet. En forutsetning er at bygningene åpner seg mot torg- og gateplan med publikumsrettede virksomheter og tar tilstrekkelig hensyn til torgets kulturhistoriske karakter og da spesielt Folketeaterbygningen. Økt utnyttelse med fortetting i sentrale bystrøk bidrar til en bærekraftig byutvikling. Det er imidlertid også et overordnet mål å bevare mest mulig av 1800-tallets murbyarkitektur som er hovedelementet i Oslos historie bærende struktur og identitet. Riving av bebyggelsen er således utgangspunktet i strid med kongelig resolusjon av 2001. Bebyggelsens tilstand og brukbarhet er imidlertid også en del av vurderingen, se avsnittet ”Kulturminner”.

Landskap (grunnforhold)

Planområdet er tilnærmet flatt med svakt fall mot syd. Det er ikke vegetasjon på planområdet da det er helt gjenbygget. På grunn av fare for setningsskader på nabobebyggelse og hensynet til grunnvannstanden må grunnforholdene undersøkes nøye i forkant av en eventuell nybygging.

Naturmangfold

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml. §§ 4, 5, 11 og 12 fravikes. Vurdering etter nml. § 10 anses derfor ikke relevant.

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase. Kunnskapsgrunnlaget ansees derfor som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9.

Kulturminner – bygningens tilstand

Youngstorget 3 omfattes av Kongelig resolusjon av 31.08.2001 til Oslo kommuneplan 2000. Dette innebærer at bygården skal gis særskilt vern. Riving vil være i konflikt med bevaringsinteressene da den er oppført i Byantikvarens ”gule liste” over bevaringsverdig bebyggelse. I ”Forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring” ligger planområdet imidlertid ikke innenfor område med prioritert verneverdi.

Hensikten med forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre by, skal være å balansere videreutvikling og nyskaping med bevaring.

Tilstandsvurdering - Norconsult 19.08.2009 forelå ikke ved område- og prosessavklaringen og ble ansett som et tilleggsmoment ved prosjektavklaringen.

Youngstorget 3 -Norconsults tilstandsvurdering, konklusjoner og anbefalinger:

”Bygget er preget av omfattende ombygging som har resultert i varierende tilstand og kvalitet på blant annet vinduer. Original bygningsmasse viser tegn på setningsskader og manglende vedlikehold, men ikke hva som forventes med hensyn på byggets alder og bruk. Det er ikke registrert skader eller mangler på betongkonstruksjoner fra ombygningen. Ifølge vaktmester er det store driftskostnader grunnet gammelt teknisk utstyr, trekkfulle vinduer og dårlig isolering. Teknisk utstyr og vinduer har oppnådd teknisk levetid og bør skiftes ut.

Bygget tilfredsstillende ikke krav til universell utforming fra 2. etasje til loft. Fra gateplan til heis i plan 1 er det flere trappetrinn og heisen er for liten. En ombygging for å tilfredsstillende dagens krav vil medføre omfattende ombygging av bærende konstruksjoner. En ny og større heis vil medføre en større og dypere heisgrube som medfører at heissjakten må etableres på nytt på et dypere nivå. På moderne heiser kommer underkant av heisgrube nærmere to meter under overkant kjellergulv. Det er sannsynlig at heisgruben vil gå ned i det forurensede grunnvannet. Youngstorget 3 står i dag oppført på Byantikvarens Gule liste over verneverdige bygg. Siden ombyggingen i 1971 fremstår bygget med nytt uttrykk. All murpuss og detaljer på fasaden er fjernet, i tillegg er original fasade på plan 1 fjernet og erstattet med nye vinduer og fasadesøyler. En tilbakeføring av bygget til original tilstand er ikke mulig. Gårdeier bør derfor undersøke om det er riktig at Youngstorget 3 står oppført på byantikvarens Gule liste”.
(Tilstandsvurdering slutt).

Plan- og bygningsetaten registrerer at planområdet, sammen med nesten all øvrig bebyggelsen i kvartalet, samt nesten hele bygningsrekken på vestsiden av Pløens gate, danner et miljø som representerer utbygging av murbyen på 1800-tallet. Bebyggelsen langs Pløens gate er stilmessig enhetlig, men samtidig variert på grunn av varierende byggehøyder på tre og fire etasjer. Pløens gate ble anlagt samtidig med torget og er viktig som forbindelseslinje mellom Youngstorget og Jernbanetorget. Youngstorget 2, Folketeaterbygningen, er fredet og må derfor være premissgivende ved utvikling av naboeiendommene. Volumet og samspillet med den fredete bygningen er viktig.

For å bevare helheten i dette historiske byrommet og følge opp de intensjoner som ligger i bevaringen av vestsiden av Pløens gate, mener etaten det i utgangspunktet ville være riktig å bevare også bebyggelsen innenfor planområdet. Det er imidlertid et problem at Youngstorget 3 er bygget om i vesentlig grad, detaljer på den opprinnelige fasaden ble fjernet på begynnelsen av 1970-tallet og fasadeplater ble montert.

Etasjene ble avstivet fra grunnen av med ståldragere og nye trapper og heis ble installert. Gesimsen ble i samme forbindelse hevet noe og bygget fikk tilnærmet flatt tak. Opprinnelige vinduer er skiftet ut. Første etasjes opprinnelige utforming er også borte, samt opprinnelig rominndeling i 1. og 2. etasje. Med sine vertikale fasadeplater skiller eiendommen seg ut fra det øvrige bygningsmiljøet i området og fremstår uten visuelle kvaliteter og anses som skjemmende for det historiske miljøet rundt torget. Det stilles spørsmål ved hvor store verneverdier bygningen faktisk representerer i forhold til autensitet. Ved en eventuell

regulering med hensynssone - bevaring kulturmiljø må det antas at fasadene fortsatt vil bli stående uendret i lang tid. Youngstorget 3 vurderes av Plan- og bygningsetaten som så endret/ødelagt at bygningen ikke kan tilbakeføres til original utførelse. Tilbakeføring vil bli en ren kopi. På denne bakgrunn anbefales det derfor ikke å regulere denne eiendommen med hensynssone – bevaring kulturmiljø. Ved nybygging vil hele bygningen bli utformet med universell tilgjengelighet og nye energikrav, noe som anses som svært viktig.

Miljøfaglige forhold

Det foreligger tilfredsstillende utredninger om trafikk, støy og luftkvalitet. Forurenset grunn kan være et aktuelt tema i tilknytning til riving og nybygging.

Sol- og skyggeforholdene på torgets sydlige hjørne antas ikke å bli endret ved oppføring av nybygg da dette baserer seg på omtrent samme gesimshøyde som eksisterende bebyggelse og fordi de to øverste etasjene i alt. 1 er inntrukket fra hovedgesimsen.

Trafikkforhold

Trafikkutredningen fra Asplan Viak (som også inkluderte Pløens gate 1) konkluderer med at beregnet trafikkøkning som følge av planforslaget er så liten at den ikke gir merkbare endringer i trafikkavvikling, trafiksikkerhet og miljø. Det er i dag mulig å kjøre rundt torget (enveiskjøring), nordøstover langs Youngstorget 3, 2 og 1, opp Youngs gate til Møllergata, Møllergata mot sydvest og ned Pløens gate.

Ved omregulering skal gjeldende parkeringsnorm følges og nødvendig parkering og varelevering skal sikres på egen eiendom. Det er i henhold til dagens norm kun angitt maksimum antall parkeringsplasser for de formål som foreslås. Parkering skal etableres i kjeller med atkomst fra Pløens gate via bilheis.

Vareleverig skal ordnes rett ved siden av parkeringsatkomsten. Hotell vil imidlertid kreve mulighet for kortvarig stans for buss og taxi. Det er taxiholdeplass på torget, rett nordøst for eiendommen.

For øvrig ligger planområdet svært sentralt i sentrum, det er gangavstand til Oslo S (300-350 m) med tog, T-bane, trikker og busser.

Risiko- og sårbarhet

I forbindelse med planskissen er det utarbeides en enkel risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som tar for seg risikofaktorer som er aktuelle for nybygg i en tett bysituasjon. Analysen konkluderer med at det ikke er avdekket forhold som medfører risiko for skade på mennesker, miljø eller samfunnsfunksjoner. Det er derfor heller ikke gjort vurderinger av sannsynlighet og konsekvenser av noen hendelser, og det er heller ikke behov for risikoreduserende tiltak. Plan- og bygningsetaten forutsetter at riving og nybygging kan skje uten fare for setningsskader på fredet og bevaringsverdig nabobebyggelse.

Sosial infrastruktur

Skole, barnehage og annen offentlig service er ikke relevante tema da boligformål ikke er aktuelt. Den sosiale infrastrukturen som kan knyttes til hotellvirksomhet vil relateres til private servicetilbud som forretnings- og kulturtilbud, attraksjoner og bevertningssteder. Se også ”andre forhold”.

Teknisk infrastruktur

Tiltaket ligger i et område hvor den tekniske infrastrukturen er godt utbygget. Energi- og vannforsyning er sikret og avløpssystemet har tilstrekkelig kapasitet. Nybygg vil utløse krav om tilknytning til fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsen rundt torget og i omkringliggende gater er preget av et mangfold i forhold til stilarter og dimensjoner. Bygningene rundt den søndre delen av torget fra og med hjørnet av Torggata og Youngs gate, til og med hjørnet av Torggata og Pløens gate, utgjør et samlet bygningsmiljø fra en av torgets hovedperioder. Nettopp kontrasten mellom de gamle murgårdene og den ruvende Folketeaterbygningen gir sistnevnte sitt spesielle og kraftfulle uttrykk. Denne kontrasten vurderes å være et vesentlig arkitektonisk grep, som det er viktig å beholde for å lese byggets arkitektur.

På Youngstorget 3 foreslås ny bebyggelse med 7 etasjer mot torget og rundt hjørnet mot Pløens gate. De to øverste etasjene er vist tilbaketrasket fire meter fra hovedgesims. Prosjektet som er vist mot Youngstorget i illustrasjonene har etter Plan- og bygningsetatens vurdering både et volum, oppbygging med tilbaketrakne etasjer, samt en utforming som ikke er forenlig med at bygget står som nabo til Folketeaterbygningen.

Bygget må volummessig danne en symmetrisk komposisjon sammen med Youngstorget 1, som også ble oppført på slutten av 1800-tallet. Fasadeuttrykket må "spille på lag med" og underordne seg Folketeaterbygningen. Det må legges stor vekt på fasadeuttrykket ved høy estetisk kvalitet og høy kvalitet i materialbruken. Det overordnede hensynet må være bevaring av skalaen som tilsvarer 5 etasjer i dag.

Videre må materialbruk og farger harmonerer med bebyggelsen rundt. Av dette følger at høydene på nabobyggene til Folketeaterbygningen må holdes jevnhøye. Planforslaget (alt.1) viser gesims tilsvarende Youngstorget 1, men effekten av de to inntrukne etasjene er kun marginal og bygget vil oppleves å ha 7 etasjer fordi de ikke vil oppfattes som tilbaketrakne sett fra store deler av torget. Særlig liten effekt får tilbaketrekkningen sett fra Møllergata eller fra basarhallene fordi man fra denne avstanden opplever bygningens fulle høyde og ikke lett vil oppfatte at etasjene er tilbaketrasket. Balanse og symmetri i forhold til torget, med jevnhøye bygninger og ensartet skrå takflate på begge sider av Folketeaterbygningen og forholdet til den bevarte bygningsrekken i Pløens gate må være premissgivende for ny bebyggelse.

Med utgangspunkt i de eksisterende fasader fra begynnelsen av 1970-tallet, at de opprinnelige detaljene i murfasaden er borte og bygningen er ombygget i svært stor grad, anser etaten det uhensiktsmessig å regulere denne eiendommen med hensynssone bevaring av kulturmiljø.

Bevaring av eksisterende ombygde fasade med vertikale plater er ikke ønskelig. En bevaringsregulering, som fremmes av Byantikvaren, må derved forutsette at fasadene bygges om og at bygningen gis det opprinnelige uttrykket.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det per i dag finnes hjemmel til å kreve tilbakeføring av fasadene til opprinnelig 1880-talls uttrykk. Intensjonen i forslaget, alt. 2, vil derved ikke kunne gjennomføres.

Stedsutvikling

Youngstorget har en viktig historisk og symbolsk betydning i Oslo og har også i dag en sentral posisjon ved store møter og demonstrasjoner. Youngstorget skal videreføres som et levende torg i sentrum. Torget har en strategisk beliggenhet som tilsier at det fortsatt vil spille en viktig rolle. Nye tider har gitt torget nye attraksjoner, som for eksempel møteplass med kafeer og uteliv. Videre bidrar også fotgjengertrafikken mellom Grünerløkka og sentrum til at torget fremstår som levende også etter forretningenes stengetid.

Omdisponering av den gamle operaen til musicalteater har gjort scenen mer folkelig og nyetablering av hoteller og restauranter i området gir torget og Folketeaterpassasjen økt attraktivitet også på kveldstid. Det anses som riktig å satse på styrking av tilbud som hoteller, restauranter og utadrettet virksomhet for å styrke torget som samlingspunkt og møteplass. Dette må gjøres med respekt for stedets identitet som storstue i byen.

Folketeaterbygningen med sin symmetriske utforming skal fortsatt være dominerende i torgets fasaderekke i øst. Youngstorget 1 og 3 sammen med Torggata 13 og Youngstorget 4, ligger

som lave skuldre på hver sin side av Folketeaterbygget. Dette bidrar til å forsterke virkningen av Folketeaterbygget som hovedfokus og fondmotiv i plassens østvegg.

Folkeliv på gater og torg forutsetter et mangfold av virksomheter i området, og tilgrensende bygninger bør ha en bruk som genererer folkeliv som et bidrag til å sikre vitalitet til plassen. Planskissens intensjon om et variert tilbud på gateplan, med hotell, forretning og bevertning, anses som positivt.

Barns og unges interesser

Tiltaket anses ikke å berøre barns og unges interesser.

Universell utforming

Ved nybygging vil bebyggelsen bli utformet etter krav stilt i gjeldende forskrifter.

Økonomiske konsekvenser

Tiltaket vil ikke utløse krav om offentlige investeringer. Virksomheten må selv bære alle kostnader i forbindelse med tilknytninger, investeringer i nye anlegg og generell drift av teknisk infrastruktur

Juridiske forhold

Tiltaket utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

Interessemotsetninger

Tiltaket utløser interessemotsetninger i forhold til bevaringshensyn og Byantikvaren fremmer et alternativ med bevaring av eksisterende bebyggelse, alternativ 2.

Andre forhold

Dagens regulering begrenser bruk av eiendommen til kun forretning og kontor. For å øke attraktiviteten og gi mulighet for å vitalisere området anses det riktig og positivt å åpne for mer variert bruk med publikumsrettet virksomhet som for eksempel også bevertning og hoteldrift i 1. etasje.

I forslag til Kommunedelplan for byutvikling og bevaring (KDP BB) foreslås det en boligandel på 20 % i dette området. En av begrunnelsene for boliger er at området også skal være befolket utenom arbeidstid.

Planforslaget legger ikke opp til boliger. Det at planområdet ligger i et tettmasket, helt gjenbygget

sentrumskvartal uten utearealer, gjør at etaten ikke anser denne eiendommen særlig egnet for bolig. Hotell og bevertning er formål som i høy grad anses å kunne gi liv til området utenom vanlig arbeidstid.

Foreløpig konklusjon

De foreslåtte reguleringsformål med unntak av hensynssone anbefales.

Vurdering av rehabilitering eller riving og oppføring av nybygg må ta utgangspunkt i eksisterende bygnings faktiske tilstand. Det overordnede hensynet for området anses å være bevaring av skalaen, og det primære standpunktet til etaten har i utgangspunktet vært at eksisterende bebyggelse skal rehabiliteres og i størst mulig grad tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk. Tilstandsvurderingen viser imidlertid at ombyggingen av Youngstorget 3 på 1970-tallet var så omfattende at det ikke er mulig å tilbakeføre bygningen til opprinnelig utseende uten at bygget vil fremstå som en ren kopi, med få opprinnelige bygningsdeler. Forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring, som er oversendt rådhuset for politisk behandling, foreslår ikke bevaring av Youngstorget 3.

Med utgangspunkt i at bygningen er ombygget i svært stor grad, anses det uhensiktsmessig å regulere denne eiendommen med hensynssone bevaring av kulturmiljø. Bevaring av eksisterende ombygde fasade med vertikale plater er ikke ønskelig. Etaten har per i dag ikke hjemmel til å kunne kreve tilbakeføring til opprinnelig murgårdsuttrykk. En rehabilitering i dette tilfellet ville blitt en rekonstruksjon/kopi uten autensitet.

Det må legges stor vekt på fasadeuttrykket ved høy estetisk kvalitet og høy kvalitet i materialbruken.

Skala, materialbruk og farger må harmonere med bebyggelsen rundt. Balanse og symmetri i forhold til torget, med jevnhøye bygninger og ensartet skrå takflate på begge sider av Folketeaterbygningen og forholdet til den bevarte bygningsrekken i Pløens gate må være premissgivende for ny bebyggelse. Bygget må danne en symmetrisk komposisjon sammen med Youngstorget 1, med samme gesims-, mønehøyde og takform. Disse forholdene vil bli ivaretatt i Plan- og bygningsetatens alternativ 3.

Alternativ 1 foreslår bebyggelse i 7 etasjer. De to øverste etasjene er vist tilbaketrasket. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering vil den foreslåtte utformingen ikke være forenlig med at bygget står som nabo til Folketeaterbygningen. Selv om det foreslås gesims tilsvarende Youngstorget 1, vil de to inntrukne etasjene kun ha marginal effekt fordi de i liten grad vil oppfattes som tilbaketrakne sett fra store deler av torget.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 3.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsutvalgets vedtak fra 24.11.2009 støttet de foreløpige uttalelsene fra Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten i saken. Byantikvarens og Plan- og bygningsetatens anbefaling i forbindelse med planinitiativet var at riving og oppføring av nybygg ble frarådet, mens regulering til bevaring og rehabilitering av bygningene ble anbefalt.

Bydelen uttalte at endelig uttalelse fra bydelen ville skje i forbindelse med høring av reguleringsplanen med konsekvensutredning.

Som fremgår av saken anbefaler Plan- og bygningsetaten nå riving av dagens bygg og oppføring av ny bygningsmasse på eiendommen. Bydelsdirektøren ser at de argumentene som taler for denne utviklingen er flere.

Det er sterke signaler fra eier om at en rehabilitering av dagens bygningsmasse ikke vil være aktuelt å igangsette. Bydelsdirektøren mener det er behov for å legge til rette for å øke torgets attraktivitet og legge til rette for enda mer daglig utadrettet virksomhet i området. Dagens regulering begrenser bruk av eiendommen til kun forretning og kontor. Bydelsdirektøren mener at reguleringsformål hotell og bevertning er formål som i høy grad anses å kunne gi liv til området utenom vanlig arbeidstid.

Det vil være synd om planer som tilrettelegger for dette ikke blir realisert.

Både forslagsstillers alternativ 1 og Plan- og bygningsetatens Alternativ 3 vil oppgradere den estetiske utforming av dette hjørnet av Youngstorget.

En negativ konsekvens av alternativ 1 er at det ikke foreslås likevekt i volumene på hver side av Folketeaterbygningen. Bydelsdirektøren er enig med etaten at balanse og symmetri i forhold til torget, med jevnhøye bygninger og ensartet skrå takflate på begge sider av Folketeaterbygningen må være premissgivende for ny bebyggelse.

Bydelsdirektøren mener Plan- og bygningsetatens Alternativ 3 legger til rette for en mer symmetrisk volumoppbygging, da volumet vest for Folketeatret her vil tilsvare østsiden. Folketeaterbygningen er fredet og bør derfor være premissgivende ved utvikling av naboeiendommene.

For både alternativ 1 og 3 vil de resten av de opprinnelige bygningsdelene av eksisterende murgård gå tapt, men alternativ 2, bevaring, vil ikke sikre en tilbakeføring til opprinnelig utforming.

Bydelsdirektøren mener det er viktig å balansere videreutvikling og nyskaping med bevaring. Youngstorget 3 står i dag oppført på Byantikvarens Gule liste over verneverdige bygg. Siden ombyggingen i 1971 fremstår imidlertid bygget med nytt uttrykk. All murpuss og detaljer på fasaden er fjernet, i tillegg er original fasade på plan 1 fjernet og erstattet med nye vinduer og fasadesøyler.

Plan – og bygningsetaten mener at det på grunn av den store ombyggingen på begynnelsen av 1970-tallet må stilles spørsmål ved hvor store verneverdier bygningen faktisk representerer i

forhold til autensitet. Plan- og bygningsetaten vurderer eiendommen som så endret/ødelagt at bygningen ikke kan tilbakeføres til original utførelse, og anbefaler derfor ikke å regulere denne eiendommen med hensynssone – bevaring kulturmiljø.

Forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring, som er oversendt rådhuset for politisk behandling, foreslår heller ikke bevaring av Youngstorget 3.

Tilstandsvurderingen for bygget viser store mangler ved original bygningsmasse, teknisk utstyr og krav til universell utforming.

Bydelsdirektøren er enig med Plan- og bygningsetaten i at en nybygging vil gi en bygning også utformet med universell tilgjengelighet og nye energikrav, som er svært viktig.

Trafikkutredningen konkluderer med at beregnet trafikkøkning som følge av planforslaget er så liten at den ikke gir merkbare endringer i trafikkavvikling, trafiksikkerhet og miljø. Ved omregulering skal gjeldende parkeringsnorm følges og nødvendig parkering og varelevering skal sikres på egen eiendom. Det er i henhold til dagens norm kun angitt maksimum antall parkeringsplasser for de formål som foreslås. Parkering skal etableres i kjeller med atkomst fra Pløens gate via bilheis.

Bydelsdirektøren anbefaler alternativ 3.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget anbefaler alternativ 3.

Bydelsutvalget mener det er behov for å øke torgets attraktivitet og legge til rette for enda mer daglig utadrettet virksomhet i området, og at foreslåtte reguleringsformål hotell og bevertning er formål som vil kunne gi liv til området utenom vanlig arbeidstid.

Alternativ 1 og 3 forutsetter en riving av dagens bygg og oppføring av ny bygningsmasse på eiendommen.

Bydelsutvalget vektlegger de sterke signalene fra eier av eiendommen om at det ikke vil være aktuelt å igangsette full rehabilitering av eiendommen eller tilbakeføring av bygningen til opprinnelig uttrykk.

Videre vektlegges at Plan- og bygningsetaten vurderer eiendommen som så endret/ødelagt at bygningen ikke kan tilbakeføres til original utførelse, og derfor ikke anbefaler å regulere eiendommen med hensynssone – bevaring kulturmiljø.

Bydelsutvalget vektlegger også at Forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring, som er oversendt rådhuset for politisk behandling, heller ikke foreslår bevaring av Youngstorget

Tilstandsvurderingen for bygget viser store mangler ved original bygningsmasse, teknisk utstyr og krav til universell utforming.

Bydelsutvalget mener dette gir ytterligere argumenter for nybygg, som vil gi en bygning utformet med full universell tilgjengelighet og med nye energikrav.

Bydelsutvalget mener at balanse og symmetri i forhold til torget, med jevn høye bygninger og ensartet skrå takflate på begge sider av Folketeaterbygningen må være premissgivende for ny bebyggelse. Bydelsutvalget mener Alternativ 3 best legger til rette for en symmetrisk volumoppbygging, da volumet vest for Folketeatret her vil tilsvare østsiden.

Bydelsutvalget registrerer at beregnet trafikkøkning som følge av planforslaget er så liten at den ikke gir merkbare endringer i trafikkavvikling, trafiksikkerhet og miljø i

området. Bydelsutvalget presiserer at nødvendig parkering må sikres på egen eiendom, i kjellernivå.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Vedlegg:
Forslagsstillers saksfremlegg
Reguleringsbestemmelser Alt 1-3
Program for planarbeidet

REFERATSAKER

**Periode: 11. oktober 2012 - 23. november
2012**

Sak nr.	Arkivsak	Tittel
19/12	201001166-16	Pålegg og vedtak om tvangsmulkt - Tordenskiolds gate 3 - virksomhet opphørt, avsluttet sak
20/12	201100568-13	Oslo Kommuneplan 2013 - Planstrategi og planprogram
21/12	200902328-7	Søknad om rammetillatelse - Thereses gate 28 C - innvilget rammetillatelse
22/12	200400972-8	Thereses gate 52. Søknad om rammetillatelse for bruksendring fra storkiosk til bakeriutsalg - rammetillatelse innvilget